



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI VE VYBRANÝCH REGIONECH ČR

ANALYSIS OF THE PROPERTY MARKET IN SELECTED REGIONS OF THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. UJČÍKOVÁ SIMONA

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Simona Ujčíková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Analýza trhu s nemovitostmi ve vybraných regionech ČR**

v anglickém jazyce:

### **Analysis of the property market in selected regions of the Czech Republic**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem je charakterizovat vybrané lokality a analyzovat současný trh s nemovitostmi v těchto lokalitách. Na základě porovnání a vyhodnocení získaných údajů určit, jak místní podmínky ovlivňují trh s nemovitostmi ve vybraných lokalitách.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě analýzy a porovnání trhu s nemovitostmi ve vybraných lokalitách ČR určit faktory, které trh s nemovitostmi v těchto lokalitách ovlivňují.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického  
roku 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
Ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Předmětem diplomové práce „Analýza trhu s nemovitostmi ve vybraných regionech ČR“ je analyzovat realitní trh ve dvou vybraných krajích, dvou okresech, které se v nich nachází a jejich hlavních měst.

První část diplomové práce je zaměřena na teoretický popis a pojmy týkající se trhu s nemovitostmi. Druhá část se zaměřuje na popis, územní rozvoj a sociální úroveň dvou vybraných okresních měst. Ve třetí části porovnávám a analyzuji realitní trh ve vybraných krajích a to v kraji Vysočina, Jihomoravském kraji a jejich okresních městech. Analýza je zaměřena především na vývoj cen bytových jednotek v jednotlivých okresech.

V závěrečné části se soustředím na porovnání zjištěných aspektů mezi jednotlivými okresy a jejich dopad na místní trh s nemovitostmi.

## ***Abstract***

The objective of the thesis „Analysis of real estate market in selected regions of the Czech Republic“ is to analyze the real estate market in two selected regions, two of their districts and in their capital cities. The first part of the thesis focuses on the theoretical description and terms related to the real estate market. The second part targets the description, territorial development and social level of two selected district towns. In the third part, I compare and analyze the real estate market in selected regions – the South Moravian Region (Jihomoravský) and Vysočina region and in their district towns. The analysis mainly focuses on the price development of apartments in the different districts. In the last part, I compare the market aspects of the different districts with regard to my previous findings and their influence on the local property market.

## ***Klíčová slova***

Nemovitost, region, realitní trh, analýza

## ***Keywords***

Real estate, Region, Real estate market, Analysis

***Bibliografická citace***

UJČÍKOVÁ, S. *Analýza realitního trhu ve vybraných regionech ČR*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 84 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová

### ***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Analýza trhu s nemovitostmi ve vybraných regionech ČR“ zpracovala samostatně. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem v práci použila, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

V Brně dne .....

.....

Bc. Simona Ujčíková

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala své vedoucí práce Ing. Jaroslavě Kosové za pomoc, odborné vedení a cenné připomínky, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce. Chci poděkovat svým nejbližším, za trpělivost a pochopení během tvorby této práce.

# OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	11
2.1	Charakteristika trhu s nemovitostmi a jeho základní pojmy .....	11
2.1.1	<i>Druhy nemovitých věcí .....</i>	<i>14</i>
2.2	Subjekty trhu nemovitostí .....	18
2.3	Evidence nemovitostí .....	21
2.3.1	<i>Katastrální úřad .....</i>	<i>21</i>
2.3.2	<i>Katastr nemovitostí .....</i>	<i>22</i>
2.3.3	<i>Zápis do Katastru Nemovitostí.....</i>	<i>23</i>
2.4	Stavby a jejich členění.....	26
2.5	Nabývání vlastnictví, Vymezení pojmu vlastnictví a druhy bytového vlastnictví.....	30
2.5.1	<i>Druhy vlastnictví jednotek.....</i>	<i>31</i>
2.6	Oceňování nemovitostí.....	33
2.6.1	<i>Metody a postupy oceňování nemovitostí.....</i>	<i>33</i>
2.6.2	<i>Cena a hodnota v oblasti oceňování nemovitostí.....</i>	<i>35</i>
2.6.3	<i>Faktory ovlivňující cenu nemovitosti .....</i>	<i>35</i>
2.6.4	<i>Faktory ovlivňující nabídku po nemovitostech.....</i>	<i>37</i>
2.6.5	<i>Faktory ovlivňující poptávku po nemovitostech.....</i>	<i>37</i>
2.7	Vymezení pojmu region .....	38
2.7.1	<i>Charakteristika kraje Vysočina .....</i>	<i>40</i>
2.7.2	<i>Charakteristika Jihomoravského kraje .....</i>	<i>43</i>
3	ANALYTICKÁ ČÁST .....	46
3.1	Analýza realitního trhu ve městě Třebíč a jeho regionu .....	46
3.1.1	<i>O městě Třebíč .....</i>	<i>46</i>



3.1.2	Územní vývoj .....	51
3.1.3	Doprava.....	52
3.1.4	Hospodářský vývoj města Třebíč.....	53
3.2	Analýza realitního trhu v regionu znojmo.....	56
3.2.1	O městě Znojmo.....	56
	Druhy pozemků města .....	57
3.2.2	Územní vývoj .....	60
3.2.3	Doprava.....	61
3.2.4	Hospodářský vývoj města Znojmo.....	62
4	ANALÝZA REALITNÍCH TRHŮ KRAJE VYSOČINA A JIHMORAVSKÉHO KRAJE.....	64
4.1.1	Vybrané ukazatele krajů Vysočina a kraje Jihomoravského v roce 2014.....	64
4.1.2	Statistika zápisů provedených vkladem v jednotlivých krajích .....	65
4.1.3	Porovnání vývoje cen bytů na Znojemsku a Třebíčsku (2004 - 2014) .....	74
5	ZÁVĚR.....	81
6	POUŽITÉ ZDROJE.....	83
6.1	Literatura v aktuálním znění .....	83
6.2	Legislativa, V aktuálním znění.....	83
6.3	Elektronické zdroje .....	84
6.4	Seznam obrázků .....	86
6.5	Seznam tabulek .....	86
6.6	Seznam grafů.....	87

# 1 ÚVOD

Trh s nemovitostmi je jako každý jiný proces řízen nabídkou a poptávkou. Tento druh trhu ovlivňuje ceny jednotlivých nemovitostí, ale také požadavky kupujících a prodejců. To znamená, že když je poptávka velká a nabídka malá, ceny nemovitostí porostou, tento model platí i opačně. Ceny nemovitostí byly nejvyšší v roce 2008 z důvodu zvýšení počtu poptávajících. Hned v roce 2009 nastal obrovský pokles, který vznikl díky celosvětové ekonomické krizi.

Trh s nemovitostmi velmi silně ovlivňuje trh práce. Ve městech, kde je nízká nezaměstnanost se nemovitosti prodávají za vyšší cenu. Nemovitosti v těchto lokalitách jsou atraktivnější a pro kupujícího dobrou investici. Lidé více poptávají nemovitosti ve velkých městech, kde je dobrá nabídka práce, oproti malým okresním městům, které trpí nedostatkem pracovních míst. Trendem dnešní doby je koupě nemovitosti v ekonomicky silném městě, za účelem uložení a zhodnocení peněz.

V prvních kapitolách své diplomové práce se zaměřím na teoretická východiska a pojmy týkající se trhu s nemovitostmi jako jsou subjekty, které se pohybují na realitním trhu, evidence nemovitostí, členění jednotlivých nemovitostí, pojmy spojené s oceňováním nemovitostí nebo druhy vlastnictví.

Cílem diplomové práce „Analýza trhu s nemovitostmi ve vybraných regionech ČR“ je analyzovat vybrané kraje a to Vysočinu a Jihomoravský kraj z pohledu jejich celkového územního rozvoje, sociální úrovně obyvatelstva, kultury, ale i turistického ruchu, který má vliv na návštěvnost jednotlivých krajů.

Pro bližší analýzu realitního trhu jsem využila údajů Českého statistického úřadu, které jsem zpracovala a rozčlenila tak, aby bylo zřejmé, jak se projevují jednotlivé faktory hospodářských ukazatelů na trhu s nemovitostmi v krajích Vysočina a Jihomoravském.

Z těchto krajů jsem si vybrala dva podobné regiony okres Třebíč a Znojmo, kde jsem se soustředila na trh s byty. Především na vývoj cenových úrovní za poslední desetiletí. Ovlivnění těchto úrovní na počtu obyvatel v obcích, městech a na opotřebení nemovitosti.

Závěrečná část práce obsahuje shrnutí současného trhu nemovitostí ve vybraných lokalitách se zaměřením na porovnání aspektů a nástin dalšího vývoje v budoucích letech.



## **2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA**

### **2.1 CHARAKTERISTIKA TRHU S NEMOVITOSTMI A JEHO ZÁKLADNÍ POJMY**

#### **Charakteristika trhu nemovitostí**

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, který se odlišuje různými specifiky. Ta jsou dána jedinečností a originalitou každé nemovitosti. Mezi vlastnosti nemovitostí řadíme nepřemístitelnost nemovitostí, jedinečnost nemovitostí, dlouhodobá životnost nemovitostí a provoz nemovitostí. Za nejzásadnější je považována nepřemístitelnost nemovitosti, která se prolíná i v ostatních uvedených vlastnostech.

Trh nemovitostí je považován za trh nedokonalý, díky rozdílnosti jednotlivých nemovitostí. Tento trh, je trhem veřejným, jelikož informace o vlastnictví nemovitostí jsou volně dostupné na katastru nemovitostí. Jako třetí stranu v tomto obchodním vztahu lze považovat různá legislativní omezení a finanční subjekty, které obchod realizují.

#### **Věc nemovitá**

Nemovitou věcí jsou pozemky a podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení, věcná práva i práva, jež za nemovité věci prohlásí zákon. Jestliže stanoví jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, má se i tato věc za věc nemovitou.<sup>1</sup>

#### **Cena**

Obecně je pojem cena používán při oceňování vztahující se k nabízené či skutečně zaplacené částce za zboží nebo službu. Cenu můžeme stanovit dohodou při nákupu a prodeji zboží nebo oceněním podle zvláštního právního předpisu, a to k jiným účelům než k prodeji.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> §498 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání.

## **Cena zjištěná**

Cenou zjištěnou se provádí úřední ocenění podle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. Cenu zjištěnou používáme například při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, při konkurzu a vyrovnání, nebo při určení daně dědické, darovací či dani z převodu nemovitostí.<sup>3</sup>

## **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se oceňují všechny majetky a služby pokud zákon nestanoví jinak. Jako obvyklou cenu rozumíme takovou cenu, které by se dosáhlo prodejem stejného nebo podobného majetku, či při poskytování stejné nebo podobné služby v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do výše obvyklé ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, které můžeme chápat jako stav tísně prodávajícího a kupujícího. Vlivy zvláštní obliby rozumíme jako zvláštní hodnotu, kterou přikládáme majetku či službě. Vliv osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího jakožto rodinné, osobní nebo majetkové vztahy. Cena obvyklá se určuje porovnáním a vyjadřuje hodnotu dané věci.<sup>4</sup>

## **Cena pořizovací**

Cenou pořizovací neboli historickou je cena, za kterou by bylo možno věc koupit v době pořízení věci. Používá se především u nemovitostí a staveb v době kdy byly postaveny, bez odpočtu opotřebení. Tento druh ceny se vyskytuje nejčastěji v účetní evidenci, a to v zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb.<sup>5</sup>

---

Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46.

<sup>3</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání.

Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47

<sup>4</sup> §2 odst. 1 zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>5</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání.

Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 50.

## **Cena reprodukční**

Cena reprodukční nebo také reprodukční pořizovací cena, je věcná hodnota, za kterou bychom mohli identickou nebo porovnatelnou novou věc pořídit, a to v době jejího ocenění též bez odpočtu opotřebení. Tato cena se zjišťuje nejčastěji za pomoci technickohospodářských ukazatelů, a to jednotkových cen, obestavěného prostoru a zastavěné plochy.<sup>6</sup>

## **Nájem**

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné“.<sup>7</sup>

Předmětem nájmu může být věc nemovitá, nebo její část, ale i nezuživatelná věc movitá. Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, ošetří-li to nájemní smlouva. Nájem lze sjednat na dobu určitou, který končí uplynutím sjednané doby, nebo na dobu neurčitou pokud se neurčí den skončení nájmu.<sup>8</sup>

## **Podnájem**

Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo k věci v době jejího nájmu, a to pouze s písemným souhlasem pronajímatele, jestliže byla i nájemní smlouva v písemné formě. Pokud zřídi nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu nebo vědomí pronajímatele, dochází tak k hrubému porušení nájemcových povinností a pronajímateli tak způsobuje újmu.

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 51.

<sup>7</sup> §3 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> §2202 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### 2.1.1 Druhy nemovitých věcí

V nové terminologii již nepoužíváme pojem „nemovitost“ nýbrž pojem „nemovitá věc“ který je definován v Novém občanském zákoníku v §498, kde jsou nemovitými věcmi pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, a práva jež za nemovité věci prohlásí zákon.<sup>9</sup>

#### Druhy nemovitostí:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- jednotky,
- inženýrské sítě,
- předměty o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nejsou přenositelné, aniž by došlo k narušení jejich podstaty,
- stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem,
- dočasné stavby, jež nejsou součástí pozemku.

#### Pozemky

Katastrální zákon nám říká, že pozemek je určitá část zemského povrchu, která je oddělena hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí územní jednotky, hranicí která je stanovena územním rozhodnutím, souhlasem či regulačním plánem. Dále hranicí jiného práva, například práva zástavního. Rozeznáváme pozemek v podobě parcely, který je zobrazen v katastrální mapě, kde je polohově a geometricky určen a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek, který evidujeme v druhu pozemku pod názvem zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou chápeme pozemek, jenž není stavební parcelou.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> §498 odst. 1 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> §2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitosti (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

**Pro účely oceňování dělíme pozemky na:**

- **stavební pozemky,**
- **zemědělské pozemky.** Do této skupiny řadíme ornou půdu, chmelnici, vinici, ovocný sad a trvalý travnatý porost.
- **zahrady,** což je pozemek, na kterém se trvale pěstuje zelenina, květiny, či jiné zahradní plodiny, především pro vlastní potřebu. Nebo je to také pozemek, který je souvisle osázený stromy, keři, jenž tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
- **lesní pozemky,** které chápeme jako pozemky s lesním porostem a pozemky, ve kterém byly lesní pozemky odstraněny, a to za účelem obnovy, ale také lesní přírůstky, nebo nezpevněné lesní plochy, nejsou-li však širší než 4 m. Dále také pozemek, na kterém byly lesní porosty dočasně odstraněny, rozhodl-li o tom orgán státní správy lesů.
- **vodní plochy,** což jsou pozemky, na kterých se nachází koryto vodního toku, vodní nádrž, mokřad, močál či bažina.
- **zastavění plocha a nádvoří,** je pozemek, na kterém se nachází budova, včetně nádvoří, což je část zastavěného stavebního pozemku, jenž obsahuje dvůr, bazén, okrasné záhony, vjezd, drobné stavby nebo jiné přiléhající plochy, jenž slouží k lepšímu užívání stavby. Do této podskupiny dále řadíme společný dvůr, zbořeniště, vodní dílo.
- **ostatní plochy,** pozemky které nejsou uvedeny v předchozích druzích pozemku.

**Parcela** je geometricky a polohově určena, je zobrazena v katastrální mapě a musí být označena parcelním číslem.



**Stavební parcela** je pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

*„Pozemková parcela není stavebním pozemkem.“<sup>11</sup>*

### **Pozemní stavby se samostatným účelovým určením**

Samostatnými nemovitými věcmi jsou pouze ty, které mají samostatné účelové určení. Do tohoto druhu nemovitosti řadíme například vinný sklep či podzemní garáž, jelikož plní samostatný hospodářský účel.

### **Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením**

Obsahem věcného práva je úplné nebo částečné panství nad určitou věcí. Věcná práva jsou práva majetková, ke kterým řadíme například právo zástavní, vlastnické, předkupní, právo držby nebo věcné břemeno. Jestliže se některé z těchto práv váže k pozemku či podzemní stavbě se samostatným účelovým určením, je toto právo považováno za věc nemovitou.

### **Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**

V tomto případě je nejtypičtější příkladem právo stavby §1242 Nového občanského zákoníku, který ji prohlašuje za věc nemovitou. Jde o právo jiné osoby nejčastěji stavebníka mít pod povrchem nebo nad povrchem určeného pozemku stavbu.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> §2 písm. a)b)c)d) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitosti (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> §1242 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty**

Mezi tyto předměty patří například přírodní léčivé zdroje, jeskyně, nebo povrchové a podzemní vody, avšak speciální zákon nám stanoví, že nejsou předmětem vlastnického práva.

## **Jednotky**

Jednotky neboli bytové jednotky zahrnují:

- byt, jako oddělenou část domu,
- podíl na společných částech nemovitých věcí. Jsou to části bytové jednotky, které jsou považovány za vzájemně spojené a neoddělitelné.

## **Některé stavby spojené se zemí pevným základem**

Stavba, která je ve vlastnictví vlastníka pozemku k 1. 1. 2014 se stává součástí pozemku. Přestává být samostatnou věcí, a eviduje se pouze jako součást pozemku. V případě odlišného vlastníka pozemku a stavby je věc nemovitá samostatně evidována v katastru nemovitostí. Součástí pozemku se stávají i stroje a ostatní zařízení, které jsou upevněny ve stavbě. Neplatilo by to v případě, kdyby byla v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka pozemku.<sup>13</sup>

## **Inženýrské sítě**

Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, tudíž mají povahu samostatné věci. Platí především pro kanalizace, vodovody a další vedení.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> §508 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> §509 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### **Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku**

Jsou to stavby pevně spojené se zemí pevným základem. Je-li z okolností zřejmé, že byla nemovitá věc zřízena na přechodnou dobu, například k pronájmu pozemku, nebo, může být stavba trvalého charakteru.

Nemovité věci se dále dělí na hmotné a nehmotné, přičemž jsou zpravidla věci hmotnými. Věc nemovitou nehmotnou je právo stavby.<sup>15</sup>

## **2.2 SUBJEKTY TRHU NEMOVITOSTÍ**

### **Prodávající – nabídka**

Nejdůležitějšími dvěma subjekty vyskytující se na trhu s nemovitostmi je prodávající a kupující, kteří mezi sebou uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí tak trh. Trh vzniká v případě střetnutí většího množství nabízejících a poptávajících. Jakmile dochází ke střetu nabídky s poptávkou, dochází i k utváření cen nemovitostí.

Prodávající jsou jednou z nejdůležitějších složek, které se na trhu s nemovitostmi vyskytují. Prodávající má zájem prodat svou nemovitost a tím vytváří nabídku na daném trhu s nemovitostmi.

### **Kupující – poptávka**

Kupující je subjekt, v jehož zájmu je koupě nemovitosti, a to z důvodu bydlení, rekreačního nebo komerčního využití. Stejně jako prodávající tvoří kupující součást nejdůležitějších složek vyskytujících se na daném trhu. Kupující je ovlivněn velkým množstvím faktorů, které mají dopad na finální výsledek, na realizaci obchodu s nemovitostmi. Jako jeden z faktorů označujeme cenu nemovitosti, kterou ovlivňují náklady

---

<sup>15</sup> §496 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

a jejich výše, které budou třeba do nemovitosti vložit. Jak už ke koupi nebo k rekonstrukci. Dalšími faktory, které ovlivňují poptávku po nemovitostech, jsou příjmy domácností, příspěvky na stavební spoření, nabídka financování bydlení, úrokové míry u hypoték, životní styl nebo demografické faktory jako je počet obyvatelstva.

## **Realitní trh**

Realitní trh na území České republiky se začíná vyvíjet začátkem 90. let, tudíž po pádu komunismu, kdy byl zaznamenán narůstající počet osob zabývajících se realitní činností. Realitní činnost byla pro Českou legislativu neznámým pojmem, a to až do roku 2000. Do té doby vykonávaly subjekty realitní činnost na základě živnostenského oprávnění s jiným předmětem činnosti jako například: obchodní činnost, zprostředkovatelská činnost aj. V dnešní době se vykonává realitní činnost na základě volné živnosti. Tuto živnost může získat každá právnická nebo fyzická osoba v ČR, která nemá záznam v trestním rejstříku a je svéprávná. Za jeden z velkých nedostatků považují, že česká legislativa nepožaduje po subjektech působících v realitní činnosti žádnou profesní a odbornou znalost či zkušenost.

## **Realitní kanceláře**

V České republice se za realitní kancelář považuje firma, ve které pracují realitní makléři nebo makléř, který má své sídlo, tedy pevnou adresu kde působí a je patřičně vybaven pro výkon činnosti. Realitní kanceláře vznikly za účelem zrychlení, a usnadnění realitní transakce mezi nabízejícím a poptávajícím. Za uskutečněné obchody si účtují provize, které se odvíjí od výše transakce. Každá realitní kancelář má výši provize individuální, avšak v průměru se pohybují mezi 3 – 6 % z celkové výše transakce.

## **Rozlišujeme několik typů realitních kanceláří:**

- **One man show** – v dnešní době velice populární řešení výkonu realitní činnosti. Jeden makléř, který má svoji kancelář nebo využívá hodinového pronájmu zasedacích místností, ve kterých jedná s klienty.

- **Lokální realitní kancelář** – jedná se o místní realitní kancelář, která zná velmi dobře realitní trh a má kontakty v oblasti, kde působí. Vykonává svou činnost na vysoké úrovni a je veřejnosti známá především svým rovným jednáním.
- **Sít'ová realitní kancelář** - tyto realitní kanceláře působí na území regionu či celorepublikově. Zaměstnávají stovky, někdy i tisíce realitních makléřů. Investují do své značky a reklamy. Tímto konáním se snaží dostat do podvědomí široké veřejnosti.
- **Nadnárodní franšizové sítě** - prodávají své licence zájemcům, kteří se obávají samostatného podnikání. Tito zájemci si zakoupí od společnosti licenci a provozují svou podnikatelskou činnost pod jejím jménem, musí však dodržovat určité standardy.

Hlavním cílem realitních kanceláří je uskutečnit transakci a obdržet provizi. Nerozlišuje se, zda realitní kancelář pracuje pro prodávajícího či kupujícího. V dnešní době se stále častěji setkáváme s případy, kdy jedna realitní kancelář má nemovitost a druhá zájemce tedy kupujícího. V tomto případě si provize dělí na půl.

## Developer

Developerem může být fyzická nebo právnická osoba. Developer je investor, který investuje do výstavby nemovitostí, jenž po dokončení prodává či pronajímá. Dohlíží na celou akci, a to od počátku, tedy od projektu po realizaci a v neposlední řadě se zabývá prodejem či pronájmem vzniklé nemovitosti. Zastává funkci projektanta nebo projekty zadává. Vykonává stavební dozor při realizaci výstavby, zajišťuje stavební povolení a mnoho dalších plnění spojených s výstavbou.<sup>16</sup>

## Banky

Do roku 1990 fungoval v České republice jednoúrovňový bankovní systém, který byl monopolní s centrem Státní banky československé. Nevýhodou monopolu byla komplikovaná

---

<sup>16</sup> Realitní kanceláře: Definice realitní kanceláře a makléře [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>

regulace inflace, pokud došlo k situaci, kdy měla monobanka nedostatek prostředků, hradila je z emisí peněz.

Od 2. 1. 1990 je České republice zaveden dvouúrovňový bankovní systém, který je tvořen:

- **Centrální bankou** – která je hlavní bankou České republiky, její funkci zastává Česká národní banka, která sídlí v Praze. Je právnickou osobou, ústředním orgánem státní správy v oblasti měny a bankovníctví. Vydává obecně závazné předpisy, reguluje činnost bank, spořitelen a emituje peníze.
- **Obchodními, investičními, hypotečními bankami a spořitelny** – tyto banky tvoří výkonnou složku s podnikatelským záměrem, který využívají fyzické a právnické osoby. Do tohoto systému spadají například Komerční Banka, Československá obchodní banka, Česká Spořitelna aj.

## **Stát**

Jedním ze subjektů, který se nachází na trhu s nemovitostmi je stát. Stát vytváří vhodné právní prostředí, ve kterém trh s nemovitostmi funguje. Určuje pravidla, ochraňuje vlastnická práva, ale především trh s nemovitostmi ovlivňuje prostřednictvím daní a přímou regulací cen, a to přímo u nemovitostí určených k bydlení, kde je stanovena maximální výše nájemného.

## **2.3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ**

### **2.3.1 Katastrální úřad**

Správcem katastru nemovitostí České Republiky je Český zeměměřičský a katastrální úřad, který je ústředním orgánem státní správy katastrální služby. Katastrální úřad řadíme do okruhu správních úřadů. Katastrální úřad vykonává státní správu katastru nemovitostí, k nimž patří i zápisy práv k nemovitostem. Působnost těchto orgánů je vymezena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterým byly katastrální úřady zřízeny.

### **Katastrální úřady vykonávají následující činnosti:**

- státní správu katastru nemovitostí České Republiky
- vykonává správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky, a to podle zvláštního zákona
- schvalují změny místního názvosloví, zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví
- schvalují změny hranic katastrálních území
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- plní další úkoly, vyskytující se na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Český úřad zeměměřický a katastrální.

Na území kraje Vysočina se nachází devět katastrální pracovišť a to ve městech: Bystřice nad Pernštejnem, Havlíčkův Brod, Jihlava, Moravské Budějovice, Pelhřimov, Telč, Třebíč, Velké Meziříčí, Žďár nad Sázavou.

Jihomoravský kraj má deset pověřených pracovišť na území kraje a to ve městech: Brno – město, Brno – venkov, Vyškov, Znojmo, Hodonín, Kyjov, Boskovice, Hustopeče, Břeclav, Blansko.<sup>17</sup>

### **2.3.2 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je soubor informací, nebo také veřejný seznam, který obsahuje soupis, zápis práv, popis o polohovém a geometrickém určení všech věcí nemovitých zapsaných v katastru. Informace zapsané v tomto seznamu slouží pro určení

---

<sup>17</sup> Český úřad zeměměřický a katastrální: Katastrální úřady [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

daní, ochraně práv spojených s nemovitostmi, oceňování nemovitostí aj.<sup>18</sup> Nemovitosti se do katastru evidují podle určeného katastrálního území.

#### **Do katastru nemovitostí se evidují:**

- pozemky jako parcely,
- budovy, které jsou spojené se zemí pevným základem, těmto budovám se přiděluje číslo popisné nebo číslo evidenční, ale také budovy kterým se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje a nejsou příslušenstvím stavby na téže parcele,
- byty a nebytové prostory,
- rozestavěné budovy, byty či nebytové prostory, které po dokončení budou podléhat evidenci katastru nemovitostí, a to v případě, požádal-li o to vlastník nebo oprávněná osoba,
- rozestavěné budovy, byty či nebytové prostory, které po dokončení budou podléhat evidenci katastru nemovitostí, a to v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcných práv k těmto nemovitostem,
- stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis. Drobné stavby se v katastru nemovitostí neevidují.

K nemovitostem, které jsou evidované v katastru nemovitostí, se zapisují práva a další skutečnosti které určí právní předpis.<sup>19</sup>

### **2.3.3 Zápis do Katastru Nemovitostí**

Zápisem do katastru nemovitostí rozumíme zápis všech věcných práv týkajících se dané nemovitosti. Rozlišujeme tři druhy zápisu do KN, a to vkladem, záznamem a poznámkou. Podle nové právní úpravy se zapisují všechna věcná práva k nemovitostem pouze vkladem.

---

<sup>18</sup> §1 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (Katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> §3 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů



## **VKLAD**

### **Náležitostí návrhu na vklad:**

- označení příslušného katastrálního úřadu – nemovitost se zapisuje ke katastrálnímu úřadu podle obvodu, ve kterém se nachází.
- Označení účastníků řízení – účastníkem řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje se, omezuje nebo zaniká. Může jím být fyzická osoba nebo právnická osoba.
- Označení nemovitostí a práv – práva, která mají být do katastru nemovitostí zapsána nebo z něj vymazána. Mezi tyto práva patří: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř a to pouze se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělené práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.
- Podpis navrhovatele.

### **Návrh na vklad do Katastru nemovitostí musí obsahovat tyto přílohy:**

- listinu, na základě které má být právo zapsáno do příslušného katastru.
- Geometrický plán, pokud je třeba, aby byl předmět zobrazen v katastrální mapě.
- Plná moc s úředně ověřenými podpisy, když je účastník řízení zastoupen zmocněncem.
- Úředně ověřený překlad listiny v případě, že listina, na základě které má být zapsáno právo do KN, není v českém jazyce.

Vkladové řízení může být zahájeno také tehdy, jestliže dojde katastrálnímu úřadu rozhodnutí nebo potvrzení od soudního exekutora nebo soudu o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.

## **ZÁZNAM**

Záznam je zápis do katastru nemovitostí týkající se vlastnického práva. Záznamem se zapisuje:

- Příslušnost a právo státních organizací a složek hospodařit se státním majetkem.
- Správa nemovitostí, které jsou ve vlastnictví státu.
- Majetek hlavního města Prahy, svěřený městským částem Prahy.
- Majetek statutárních měst, svěřený městským částem nebo obvodům statutárních měst.
- Majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku, předaný organizační složce nebo příspěvkové organizaci k hospodaření nebo vlastnímu využití.

Návrh na záznam do katastru nemovitostí může podat orgán veřejné moci nebo územně samosprávní celek, jenž má zájem na jeho provedení a rozhodl o zapisovaném právu.

## **POZNÁMKA**

Poznámkou se do katastru nemovitostí zapisují významné informace týkající se nemovitostí, jejich vlastníků a jiných oprávněných, kteří jsou zde evidováni.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> §22 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 2.4 STAVBY A JEJICH ČLENĚNÍ

### Stavba

Stavbou jsou veškerá stavební díla, která vzniknou montážní či stavební technologií, a to bez ohledu na účel, využití a dobu trvání stavby, použité stavební výrobky, materiál, konstrukce nebo stavebně technické provedení.

Zákon také upravuje pojem dočasná stavba a stavba pro reklamní účely, která plní funkci stavby pro reklamu. Dočasnou stavbou rozumíme stavbu s časově omezenou dobou trvání, kterou určuje stavební úřad.

Za stavbu považujeme také výrobek, který plní funkci stavby. S pojmem stavba je také úzce spjat pojem změna dokončené stavby, kam řadíme nástavbu, přístavbu a stavební úpravu.<sup>21</sup>

### Drobná stavba

Drobná stavba, je stavba, která tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Je to stavba s jedním nadzemním podlažím a to pouze pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, nebo podzemní stavby pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a jejich hloubka 3m.

Za drobné stavby považujeme také oplocení, nástupní ostrůvky veřejné hromadné dopravy, stavby, které se vyskytují na pozemcích lesa a slouží k provozu a funkci lesních školek či provozování myslivosti a to pokud zastavěná plocha těchto staveb nepřesahuje 30m<sup>2</sup> a výška 5m.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> §2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> §139b odst. 8 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

**Dle typu dělíme stavby na:**

- budovy s číslem popisným,
- budovy s číslem evidenčním,
- budovy bez čísla popisného nebo evidenčního,
- vodní díla

Každá nemovitost je postavena za určitým užitím, proto rozlišujeme mnoho druhů nemovitostí. Trh s nemovitostmi je v každém městě individuální, záleží to na rozvoji každého z nich a jeho potřebou výstavby nových sídlišť, výrobních hal a dalších. Nemovitosti můžeme rozdělit na rezidenční nemovitosti, komerční nemovitosti a nemovitosti pro rodinnou rekreaci.

**Dle účelu užití dělíme stavby na:**

- bytové domy,
- rodinné domy,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro shromažďování většího počtu osob,
- stavby pro obchod,
- stavby ubytovacího zařízení,
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby,
- stavby pro administrativu,
- stavby občanského vybavení,
- stavby technického vybavení,
- stavby pro dopravu,
- zemědělské stavby
- garáže,
- jiné stavby.

## **Budova**

Budovou se rozumí nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna. Navenek je většinou uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>23</sup> Rozeznáváme několik typů budov. Od jednoduchých přístřešků po složité komplexy kulturních domů či nemocnic.

## **Nebytový prostor**

Za nebytový prostor se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou stavebním úřadem zkolaudovány k účelům jiným než k bydlení. Jsou to například prostory, jenž jsou určeny k administrativní činnosti, vzdělávací činnosti, nebo provozování výroby či obchodu a služeb. Dále jsou to byty, kterým byl stavebním úřadem udělen souhlas užívání k nebytovým účelům. Za nebytové prostory se nepovažují příslušenství bytu, jako jsou sušárny nebo prádelny.

## **Rezidenční nemovitost**

Nejrozšířenější skupinou na trhu s nemovitostmi jsou rezidenční nemovitosti. Jsou to veškeré rodinné domy, bytové domy a byty v nich.

## **Bytový dům**

Bytové domy se nejčastěji vyskytují ve městech, kde jejich bloky tvoří celá sídliště. Myšlenkou bytových domů bylo dostat co nejvíce užitného místa na co nejmenší plochu. K výstavbě bytových domů došlo v době průmyslové revoluce, kdy se lidé z venkova stěhovali do měst a to především za prací, které bylo na venkově nedostatek.

Vyhláška nám bytový dům specifikuje jako „dům, ve kterém více jak polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> §2 odst.1 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitosti (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2

## **Byt**

Bydlení je nenahraditelná a nejdůležitější potřeba nezbytná pro lidský život. Člověkem je toto místo chápáno jako ochrana, která zároveň charakterizuje jeho osobnost. Lidé mají stále větší nároky na bydlení, což je dáno neustálým vývojem společnosti. V dnešní době dochází k modernizacím nebo také rekonstrukcím starších domů či bytů, ale také se zvyšují nároky na jejich vybavenost. Bytem se podle vyhlášky rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“.<sup>25</sup>

## **Rodinný dům**

Největší počet rodinných domů se nachází na vesnicích, odkud pochází též jejich historický původ. Byly zde stavěny jako hospodářské osady, to vysvětluje velké pozemky kolem domů, které byly hospodáři hojně využívány.

V minulém století byly nejčastěji stavěny tzv. dvougenerační domy, které obsahovaly dvě nebo tři samostatné bytové jednotky. Dnešní doba však těmto typům domu nepřeje, protože generace spolu již domov nesdílí. Velkým trendem jsou nyní spíše menší rodinné domy, minimálně v nízkoenergetickém standardu. Jsou navrženy tak, aby spotřebovávaly alespoň o 50% méně energie než běžná budova. „Rodinný dům je stavba pro bydlení, ve kterém více jak polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“.<sup>26</sup>

## **Komerční nemovitosti**

Komerční nemovitosti tvoří několik skupin, které můžeme členit dle svého využití. Do této skupiny řadíme zejména restaurace, administrativní objekty, a hotelová zařízení. Do tzv. velké komerce patří nemovitosti, které slouží pro průmyslovou výrobu či montáž.

Toto rozdělení je jednou z mnoha variant, výběr záleží na kritériích, které si zvolíme.

---

<sup>25</sup> §3 Vyhláška č. 269/2006 Sb., o technických požadavcích na stavby

<sup>26</sup> Vyhláška č 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

## **2.5 NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ, VYMEZENÍ POJMU VLASTNICTVÍ A DRUHY BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ**

### **Nabývání vlastnictví**

Vlastnické právo k věci nemovité lze nabýt na základě smlouvy, je to nejčastější způsob nabytí vlastnického práva. Pro tento druh právního jednání, zákon vyžaduje písemnou formu. Listina musí obsahovat vlastnoruční podpisy jednajících stran, jinak je právní jednání neplatné. Zákon vyžaduje, aby nemovitá věc, která je předmětem převodu, byla ve smlouvě dostatečně určena a to uvedením obce ve které se nachází, parcelním číslem a katastrálním územím ve kterém se daná nemovitá (pozemek) věc nachází. U převodu nemovité věci (budovy), která není, nebo se k 1. 1. 2014 nestala součástí pozemku, je třeba ve smlouvě přesně vymezit a to číslem popisným, nebo číslem evidenčním, ale také s určitou přesností vymezit pozemek na kterém se nemovitá věc nachází. Při nabývání vlastnického práva u nemovitých věcí, které se zapisují do katastru nemovitostí, platí takzvaný intabulační princip. Zápis do katastru nemovitostí je účinný ke dni podání žádosti o zápis příslušnému katastrálnímu úřadu. U převodu nemovitých věcí, které nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí, se nabývá vlastnické právo dnem účinnosti sjednané smlouvy. Těmito nemovitými věcmi jsou například drobné stavby.<sup>27</sup>

Vlastnické právo k nemovité věci lze nabýt i jinými způsoby jako například děděním, na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, ale také na základě jiných skutečností, které stanoví zákon.

### **Vlastnictví**

Vlastnické právo vymezuje práva, povinnosti i ochranu a to všem vlastníkům stejně. Umožňuje jim s ním nakládat, a to držet ho, užívat či požívat jeho plody a užitky.

---

<sup>27</sup> §560 zákon č. 89/2012 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Zvláštní zákon nám dále určuje, které předměty mohou být ve vlastnictví pouze státu nebo přímo specifikovaných právnických osob.

### **Spoluvlastnictví – podílové spoluvlastnictví**

Věc může být ve vlastnictví více vlastníků. Podílové spoluvlastnictví vyjadřuje velikost podílu každého vlastníka, s nímž jsou spojena jeho práva a povinnosti související s podílem na společné věci. Nedohodnou-li se spoluvlastníci nebo neurčí tak zákon, jsou všechny podíly spoluvlastníků stejné. Rozhodování o hospodaření se společnou věcí se řídí rozhodnutím většiny, počítanou dle velikosti podílů. Jestliže dojde k rovnosti hlasů či nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne soud, a to na základě návrhu kteréhokoliv spoluvlastníka. Soud může rozhodnout i v případě, když o to zažádají přehlasování spoluvlastníci, jde-li o důležitou změnu společné věci.

Při převodu spoluvlastnického podílu mají předkupní právo spoluvlastníci společné věci, a to poměrem dle velikosti podílů, nebo dohodou. To platí pouze v případě, nejde-li o převod na osobu blízkou. O zrušení spoluvlastnictví a jejím vypořádání se mohou spoluvlastníci dohodnout. Jde-li o vypořádání, kde je předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná. Jestliže se spoluvlastníci nedohodnou o zrušení a vypořádání, provede tak soud, a to na návrh některého ze spoluvlastníků. Soud též přihlédne k velikosti podílů jednotlivých spoluvlastníků a k tomu, aby byla věc účelně využita. Jestliže o předmět spoluvlastnictví nejeví žádný ze spoluvlastníků zájem, přikáže soud její prodej a výtěžek z ní rozdělí dle podílů.

#### **2.5.1 Druhy vlastnictví jednotek**

Rozeznáváme tři druhy vlastnictví bytů, které se vyskytují v České Republice. Prvním z nich je osobní vlastnictví, dále pak vlastnictví obecních bytů a v poslední řadě vlastnictví družstevního bytu.



## **Osobní vlastnictví**

Základní podstatou této definice je, že byt je majetkem vlastníka, který s ním může libovolně nakládat, pokud mu to zákon nezakazuje. Je zapsán jako vlastník bytu v katastru nemovitostí. S tímto druhem vlastnictví je také spojena daň z nemovitosti, kterou je povinen vlastník jednou ročně zaplatit finančnímu úřadu. Vlastník může byt zrekonstruovat, přestavovat, pronajímat nebo dát do zástavy, a to bez souhlasu třetí osoby. Byt může být předmětem dědictví.

Osobní vlastnictví však přináší i své povinnosti, jelikož s vlastnictvím bytu se stáváte i vlastníkem společných prostor domu, se kterými jsou spojeny náklady, správa a údržba domu, na niž jste povinni se podílet.

Nejvyšším orgánem tohoto společenství je shromáždění vlastníků, jehož členové jsou vlastníci jednotek, aby bylo shromáždění usnášeníschopné, musí být na schůzi ti vlastníci, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasy se však nepočítají ani podle počtu osob nebo bytu, ale podle velikostí jednotlivých podílů na společných částech domu. Laicky řečeno ten kdo má větší byt, ten má větší hlas. Jestliže se rozhodne majitel bytu nemovitost prodat, může tak vykonat, a to bez souhlasu kohokoliv jiného. S kupcem sepíše kupní smlouvu a podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## **Družstevní vlastnictví**

Vlastníkem družstevního bytu je družstvo, tedy právnická osoba. Při koupi družstevního bytu si nekupuje byt, ale pouze členská práva, tudíž se stáváte členem družstva. Nejste majitelem bytu, ale nájemcem. Za užívání bytu platíte družstvu jako svému pronajímateli. Výši nájmu určuje členská schůze. To však nezabraňuje v manipulaci s bytem, jako je prodej, ne však doslovně. Pokud by však družstevník chtěl byt pronajmout, musí mít svolení bytového družstva jako vlastníka domu. Družstevním bytem nelze ručit v případě hypoték a úvěrů. Družstevní byt může být součástí dědictví.

U družstevních bytů je nejvyšším orgánem členská schůze, která je usnášeníschopná v přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů družstva. Zde platí co člen to hlas.

Náklady a opravy, které souvisí s údržbou bytu, si hradí družstevník sám. V případě rekonstrukce bytu musí mít svolení bytového družstva.

Byt, který je ve vlastnictví bytového družstva nemůže družstevník prodat. Lze však za úplatu členská práva a povinnosti, které má družstevník k bytovému družstvu převést podpisem smlouvy, kterou doručí bytovému družstvu a vzniká nová nájemní smlouva s bytovým družstvem.

## **Obecní vlastnictví**

Obecním bytem je byt, který je ve vlastnictví obce, města, nebo také městské části. Obec je vlastníkem bytu, je oprávněna s bytem jakkoliv nakládat, pronajímat atd. Jde o vznik klasického vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem jako u jiných bytů. Velkou výhodou je regulované nájemné. Prvotní vklad může být někdy i statisícový, ovšem stále vychází levněji než koupě bytu do osobního vlastnictví. Zájemce o obecní byt se musí zapsat do pořadníku, kde se mu určí pořadí na základě jeho životní úrovně. Značně zvýhodnění jsou zde slabší sociální vrstvy. Další z možností, jak získat obecní byt, je formou dědictví. Nezbytnou podmínkou zde je, že dotyčný musí být přímý příbuzný. Musí prokázat, že nemá vlastní byt a s nájemcem sdílel obecní byt alespoň v den jeho úmrtí.

Obecní vlastnictví řadíme do kategorie veřejného vlastnictví, do něhož spadají také nemovitosti ve vlastnictví státu, nebo podniku, v němž má stát majetkovou převahu.

## **2.6 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **2.6.1 Metody a postupy oceňování nemovitostí**

Každá nemovitost je sama o sobě originální a specifická, proto je velmi obtížné určit její cenu. Tržní hodnota, jež vypovídá o trhu a tržní ceně, nemusí vždy odpovídat hodnotě užitné. Při oceňování nemovitostí používáme nákladový způsob, výnosový způsob a porovnávací způsob.

## **Nákladový způsob**

Nákladový způsob vychází z principu náhrady. Poptávající není ochoten zaplatit za nemovitou věc více, než by byly náklady na postavení nemovitosti srovnatelných užitných vlastností. V případě, že je hodnota, která byla vypočítána nákladovou metodou nižší než tržní cena nemovitosti, nám v tomto případě naznačuje, že je na realitním trhu nedostatek určitého typu nemovitosti, což znamená, že poptávka po nemovitosti tlačí ceny nad úroveň nákladu na výstavbu. Z čehož vyplývá, že je pro investora nejvhodnější výstavba nové nemovitosti. Použití nákladové metody je vhodná pro investory, kteří se na trhu s nemovitostmi pohybují a hodlají investovat do nové nemovitosti. Tato metoda je především hrubý výpočet nákladů. Používáme ji pouze tehdy, nelze-li použít metody výnosové a metody tržního srovnání. Nevýhodou této metody je pracnost a nezohledňování cenotvorných faktorů jako jsou lokalita nebo účel nemovitosti.

## **Výnosový způsob**

Tuto metodu můžeme použít na všechny druhy nemovitostí, které nám slouží k získání příjmu a to z toho důvodu, že je schopna se rychleji přizpůsobit různým změnám, které ovlivňují trh. Tato metoda umožňuje rychlé přizpůsobení různých změn, které probíhají v příjmech a výdajích. Výnosovou metodu nelze použít u typu nemovitostí, které negenerují příjem. Jsou to nemovitosti jako byty a rodinné domy, které slouží pouze k potřebám bydlení.<sup>28</sup>

## **Porovnávací způsob**

Tato metoda vychází z odhadované hodnoty nemovitosti, kterou porovnáváme s hodnotami podobných nemovitostí v podobných podmínkách na trhu. Porovnání se provádí výběrem podobných nemovitostí prodaných v nedávné době. Zásadním úkolem odhadce, je

---

<sup>28</sup> BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. S. 51.

rozpoznání faktorů, které ovlivňují jejich podobnost. Pro použití této metody je třeba nalézt dostatečné množství porovnatelných nemovitostí, které nám umožní odhad provést.

### **2.6.2 Cena a hodnota v oblasti oceňování nemovitostí**

Oceňování nemovitostí označujeme jako činnost, kde danému předmětu nebo také souboru předmětů přiřazujeme peněžní ekvivalent. Je důležité od sebe rozlišit pojmy cena a hodnota, které se v praxi často zaměňují.

Cena je pojem, který se používá pro nabízenou nebo reálně zaplacenou částku za zboží či službu. Tato částka může, ale nemusí být zveřejněna.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje jakýsi peněžní vztah mezi službami a zbožím, které lze na trhu koupit. Na jedné straně je vždy prodávající a na druhé kupující. Jedná se tedy o odhad, který představuje užitek, prospěch vlastníka zboží anebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Podle definicí rozeznáváme řadu hodnot např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota. Přitom každá z těchto hodnot může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování musíme vždy přesně definovat jaká hodnota je zjišťována.<sup>29</sup>

### **2.6.3 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti**

Výsledkem vzájemného působení nabídky a poptávky je cena nemovitostí. Dalším hlavním faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti je poloha pozemku nebo dané nemovitosti, technický stav nemovitosti, atraktivita okolního prostředí, poschodí, a jiné faktory.

#### **Poloha**

Jeden z nejvýznamnějších faktorů, který zcela zásadně ovlivňuje cenu nemovitosti je poloha, která může tvořit až 90 % ceny nemovitosti. U nemovitosti, které se nachází v atraktivních a žádaných lokalitách cena stoupá, a proto jsou často pořizovány k investičním účelům.

---

<sup>29</sup> BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání.

Můžeme určit tři úrovně, na které má poloha nemovitosti nebo pozemku dopad:

- první úroveň je tzv. makropoloha, což znamená regionální úroveň a uplatnění dané polohy k centru regionu. Jeho dostupnost, kvalita životního prostředí nebo napojení na infrastrukturu. Velice důležitý je také sociální a ekonomický profil daného místa.
- Druhou úrovní je mezopoloha, je to poloha v rámci sídla a jeho dostupnosti k centru. Jedná se o charakter zóny, ve které se pozemek či nemovitost nachází.
- Třetí úrovní je mikropoloha, která určuje přímou polohu pozemku v zóně, kde se nachází. Souvisejícími faktory je i dostupnost veřejné dopravy, nebo možnosti parkování, občanská vybavenost nebo kvalita místního prostředí.

### **Technický stav nemovitosti**

Je dalším faktorem, který ovlivňuje cenu nemovitosti. Technickým stavem se rozumí opotřebení nemovitosti, zda nemovitost prošla rekonstrukcí, stav a stáří rozvodů, stáří a funkčnost oken, typy podlah, ale také zda je součástí nemovitosti vnitřní vybavení.

### **Atraktivita okolí**

Za atraktivitu okolí u bytů považujeme například výhled z okna nebo polohu bytu na světovou stranu. Byt s výhledem do parku, nebo lesa je atraktivnější než byt výhledem do rušné ulice. U rodinných domů je to například velikost zahrady. Rodinný dům se zahradou má větší hodnotu než bez ní, nebo s malou.

### **Poschodí**

Tento faktor se týká především bytů, které se nachází v bytovém domě, jenž má několik pater. Umístění bytu a podlaží, na němž se nachází, se může ve vysoké míře odrazit na ceně nemovitosti a to i s rozdílem několik set tisíc korun. Zvláště to platí pro bytové domy, ve kterých není výťah. Zde platí čím vyšší patro, tím nižší poptávka po nemovitosti.

## **Jiné faktory**

Mezi další faktory, které nám ovlivňují cenu nemovitosti, patří i velikost nemovitosti, která je ovšem z části závislá na lokalitě. Dispozice nemovitosti je také jedním z faktorů, zde oceníme především neprůchozí pokoje. Orientace bytu nebo možné prostory, které jsou součástí bytu, jako je sklep, či společné prostory. U rodinných domů je dalším faktorem typ domu, podsklepení, či vybavení zahrady.

V této kapitole jsem nastínila několik zásadních faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí, existuje mnoho dalších faktorů, jejichž výběr už záleží na požadavcích poptávaného subjektu.

### **2.6.4 Faktory ovlivňující nabídku po nemovitostech**

Mezi faktory, které ovlivňují nabídku, řadíme daně týkající se nemovitostí, nabídky financování bydlení, bytovou politiku a fáze hospodářského cyklu. U výstavby nových nemovitostí je to cena stavebního materiálu, cena práce, cena komodit, cena pozemků a též nabídka financování bydlení. Tyto faktory úzce souvisí s vývojem ve stavebnictví, a to zejména s jeho ziskovostí. Aktuální nabídková cena, je velkou motivací k výstavbě nových nemovitostí. K významným faktorům, které ovlivňují nabídku, také řadíme ceny pozemků, daň z nabytí nemovitých věcí, nabídka financování bydlení nebo bytová politika.

### **2.6.5 Faktory ovlivňující poptávku po nemovitostech**

Nabídka a poptávka patří mezi hlavní ukazatele, které vytvářejí trh s nemovitostmi. Nabídku tvoří veškeré nemovitosti nacházející se na realitním trhu a poptávku tvoří subjekty, které mají zájem o jejich koupi, či převod práv k nemovitostem.

K faktorům, které ovlivňují poptávku po nemovitostech, patří především úroveň nezaměstnanosti, vývoj mezd a disponibilní příjem domácností. Růst příjmů by měl zapříčinit vzrůst poptávky na trhu s nemovitostmi a tím pádem i růst trhu a zvyšování cen. Tyto faktory řadíme do skupiny ekonomických faktorů, například daně.

Dalším faktorem je demografický vývoj, do kterého řadíme porodnost, úmrtnost, stěhování a věkové rozvrstvení, což znamená, že u osob, které zakládají rodinu, se

předpokládá koupě nemovitosti. Velký vliv na poptávku po nemovitostech má také rozvodovost. S růstem rozvodovosti roste také potřeba bydlení.

Podstatným faktorem jsou také finanční ukazatele a rozvoj finančního trhu. Do této skupiny řadíme počty úvěrů, hypoteční úrokové míry a zadluženost domácností.

Politika země patří také mezi faktory, jež ovlivňují cenu nemovitosti. Do této kategorie můžeme zařadit daňovou politiku země a její vývoj, politiku podpory stavební výroby, podpory energetických zdrojů či stavební spoření.

## 2.7 VYMEZENÍ POJMU REGION

Pojem region chápeme jako komplex, který vznikl regionálním odlišením krajinné sféry, na vymezeném území, které má definované prvky jako je fungující infrastruktura. Obyvatelé zde prosazují společný zájem na blahobytu a společném rozvoji.

Krajina je rozsah jevů, které se nacházejí na zemském povrchu, na druhé straně se vztahuje k určité části zemského povrchu, jenž je možné ho chápat jako geografický region. V Geografickém pojetí je pojem region ohraničené území, které se liší od ostatních souborem svých přírodních podmínek, ekonomiky nebo strukturou obyvatelstva.

Regionální struktura v ČR je založena na uzavřenosti obytných, pracovních ale i obslužných funkcí, které tvoří organizaci prostoru.

### Typy regionů v ČR:

- Regiony s rozvojovou dynamikou,
- Problémové regiony
- Strukturálně postižené regiony – „území s vysokým zastoupením průmyslu a vysokým stupněm urbanizace, jejichž průmyslová základna prochází výraznou restrukturalizací, spojenou s nadprůměrnou nezaměstnaností.“<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> SKOKAN, Karel. *Konkurenceschopnost, inovace a klastry v regionálním rozvoji*. Vyd. 1. Ostrava: Repronis, 2004, 159 s. ISBN 80-732-9059-6. s.51

- Hospodářsky slabé regiony – „území charakteristická nízkou životní úrovní, nadprůměrným podílem zaměstnanosti v primárním sektoru, nízkou hustotou osídlení, nadprůměrnou nezaměstnaností.“<sup>31</sup>
- Regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností – „území okresů, ve kterých nezaměstnanost překračuje o 30% více a více průměrnou hodnotu na území celé ČR, a která nejsou zařazena mezi strukturálně postižené nebo hospodářsky slabé regiony.“<sup>32</sup>

Reálně neexistují přesné hranice mezi jednotlivými regiony, tudíž obyvatelé využívají více středisek. Podstatou regionalizmu je však vymezení jednoho hlavního střediska. Ke správné funkci regionu je třeba určité populační velikosti. Dříve bylo dáno, že region musí mít minimálně deset tisíc obyvatel nebo zázemí větší, než je jádro.

#### **Vymezení regionů:**

- makroregionální úroveň. Do této úrovně spadá celá Česká Republika a Praha.
- Dvoustupňová mezoregionální úroveň. Mezoregiony 1. řádu – Brno a Ostrava. Mezoregionální střediska byla určena na základě migrace obyvatelstva, v dnešní době by již určit nešla.
- Trojstupňová mikroregionální úroveň, kterou dělíme na mikroregionální střediska druhého stupně (dříve okresní města), mikroregionální střediska prvního stupně vyššího typu, mikroregionální střediska prvního stupně nižšího typu.

---

<sup>31</sup> SKOKAN, Karel. *Konkurenceschopnost, inovace a klastry v regionálním rozvoji*. Vyd. 1. Ostrava: Repronis, 2004, 159 s. ISBN 80-732-9059-6. s.51

<sup>32</sup> SKOKAN, Karel. *Konkurenceschopnost, inovace a klastry v regionálním rozvoji*. Vyd. 1. Ostrava: Repronis, 2004, 159 s. ISBN 80-732-9059-6. s.51



## Regionální politika

„Koncepční činnost státu, regionálních a místních orgánů, jejímž cílem je přispívat k vyváženému a harmonickému rozvoji jednotlivých regionů, ke snižování rozdílů mezi úrovněmi rozvoje jednotlivých regionů a ke zlepšení regionální hospodářské struktury.“<sup>33</sup>

### 2.7.1 Charakteristika kraje Vysočina

Znak kraje Vysočina, který byl schválen dne 20. listopadu 2001 zastupitelstvem kraje Vysočina.



Obr. č. 1- Znak kraje Vysočina<sup>34</sup>

#### Symbolika znaku:

1. pole – moravská orlice – symbol historické moravské příslušnosti východní části kraje
2. pole – jezek – symbol sídelního města kraje (tzv. klíčový derivát městského znaku hlavního města kraje – Jihlavy)
3. pole – symbol dílčí identity kraje – jeřáb jako typický strom Vysočiny, vyjadřující nezdolnost a prostou krásu regionu
4. pole – český lev – symbol historické české zemské příslušnosti západní části kraje

---

<sup>33</sup> SKOKAN, Karel. *Konkurenceschopnost, inovace a klastry v regionálním rozvoji*. Vyd. 1. Ostrava: Repronis, 2004, 159 s. ISBN 80-732-9059-6. s.35

<sup>34</sup> Kraj Vysočina: *Znak kraje Vysočina* [online]. [cit. 2015-09-15]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/znak-kraje-vysocina/d-4000095>

Kraj Vysočina se rozkládá na části Českomoravské vrchoviny. Dosahuje výšky přes osm set metrů ve dvou masivech, které se zde nachází, a to na Jihlavských vrších a Žďárských vrších. Kraj vysočina se rozkládá na ploše 6 796 km<sup>2</sup> což je asi 9% z celkové plochy ČR, je na pátém místě mezi 14 kraji, které se na našem území nachází. Celkový počet obyvatel je 510 209. Hustota zalidnění vychází na 75 lidí na km<sup>2</sup>. Má 704 obcí, s tímto počtem zaujímá druhý největší počet mezi kraji. Statutárním městem kraje Vysočina je Jihlava a nejvyšším vrcholem Javořice, která měří 837 m. n. m.

Dříve byla krajina Vysočiny rozčleněna dlouhými kopci a údolími, které byly prorostlé neprostupným pralesem. Postupem času místní obyvatelé proměnili tuto část země v harmonickou krajinu, ve které se nachází mnoho malebných lesů, luk, pastvin i rybníků, jenž plní funkci hospodářskou, krajínotvornou až po rekreační. Tyto příjemné přírodní podmínky využili obyvatelé Vysočiny pro osídlení více než tisíce míst, která jsou propojena sítí silnic. Typickým rysem Vysočiny jsou malé vesnice, které se nachází v blízkosti centra, jenž je malé město s třemi až deseti tisíci obyvatel. Na Vysočině se nachází pouze čtyři města, která mají více než dvacet tisíc obyvatel. Jedním z nich je krajské město Jihlava, jenž je metropolí kraje. Počet obyvatel dosahuje padesáti tisíc. Jihlava je nejstarší horní město českých zemí. Díky těžbě stříbra patřila k nejbohatším městům českého království. Poloha Jihlavy je přesně na bývalé zemské hranici mezi Čechami a Moravou. Krajem prochází hlavní dopravní tepna země - dálnice D1. Vysočina je dopravním i populačním středem země. Strategická poloha kraje v posledních letech přilákala spoustu zahraničních investorů a to díky tomu, že východní část kraje je ovlivněna brněnskou aglomerací, kdežto severozápadní část je spíše spádovou oblastí hlavního města Prahy.

Kraj Vysočina je také velice oblíbeným cílem milovníků historie a památek, v nichž tři jsou na historickém seznamu památek Unesco – Židovské město a bazilika sv. Prokopa v Třebíči, Historické centrum Telče a také poutní kostel sv. Jana Nepomuckého Na Zelené Hoře u Žďáru nad Sázavou.

Kraj Vysočina oplývá také svou přírodní krásou, mezi níž patří především četné přírodní rezervace. Jednou z nich je Mohelnická Hadcova step, velký Špičák, nebo chráněné krajinné oblasti jakou jsou Žďárské vrchy nebo Železné hory. Kraj Vysočina se stal díky

svému zachovanému a čistému životnímu prostředí, prvním z krajů České Republiky, který se stal členem organizace zdravých měst a regionů.<sup>35</sup>



*Obr. č. 2 - Umístění Kraje Vysočina<sup>36</sup>*

---

<sup>35</sup> Region Vysočina: NEJ Vysočiny [online]. [cit. 2015-10-11]. Dostupné z: <http://www.region-vysocina.cz/nej-vysociny>

<sup>36</sup> Dovolena Česko: Kraj Vysočina [online]. [cit. 2015-08-20]. Dostupné z: <http://www.dovolena-cesko.com/kraj-vysocina>

## 2.7.2 Charakteristika Jihomoravského kraje



Obr. č. 3, Znak Jihomoravského kraje<sup>37</sup>

1. pole – stříbrno červená orlice na modrém poli - symbolizuje že je Jihomoravský kraj součástí moravy a hlásí se ke svým tradicím.

3. pole – vinný hrozen – symbolizuje, že Jihomoravský kraj je jediným vinařským krajem v ČR.

4. pole – zlatočervená orlice na modrém poli – symbolizuje smíření a integraci mezi česky a německy mluvícími lidmi, kteří obývají Jihomoravský kraj.

Jihomoravský kraj můžeme považovat za křižovatku Evropy, a to z toho důvodu, že je na hranici se dvěma zeměmi EU - na východě Slovenskem a na jihu s Rakouskem. V rámci České Republiky sousedí s krajem Jihočeským, Pardubickým, Olomouckým, Zlínským a Vysočinou. Jihomoravský kraj tvoří sedm okresu – Brno - město, Brno - venkov, Blansko, Břeclav, Hodonín, Znojmo a Vyškov. Celkových 673 obcí je rozděleno do 21 správních obvodů obcí s rozšířenou působností.

Rozloha Jihomoravského kraje je 7 196 km<sup>2</sup> s celkovým počtem obyvatel 1 170 078 a hustotou osídlení 162 obyvatel na km<sup>2</sup>. V tomto kraji se nachází 49 měst. Statutárním městem je Brno, které má 370 000 obyvatel. Nejvyšším bodem Jihomoravského kraje je vrchol Durda

---

<sup>37</sup> Jihomoravský kraj: Erb Jihomoravského kraje [online]. [cit. 2015-10-11]. Dostupné z: <http://www.kraj-jihomoravsky.cz/>

836 m. n. m., který se nachází v okrese Hodonín. Díky různorodým přírodním podmínkám rozlišujeme čtyři zcela odlišné charaktery krajinných typů.

V severní části kraje můžeme obdivovat jeskynní komplexy Moravského Krasu, který je známý především propastí Macocha, jejíž hloubka je 138,5 m. Jeskyně Moravského Krasu jsou navštěvovány našimi i zahraničními turisty díky své jedinečnosti, která se řadí k ekologicky nejčistším v naší republice.

V jižních částech kraje se nachází oblast spíše rovinatá, plná polí, luk a vinic. Národní park Podyjí je výjimečný svým říčním údolím a zalesněnou krajinou. Symbolem jižní Moravy se stal Lednicko - Valtický areál a Pálava, kterou obklopují Novomlýnská jezera. Ta se stala oblíbenou destinací pro milovníky vodních sportů a rybaření.

Ve východní části kraje, za řekou Moravou se krajina zdvihá do kopců Bílých Karpat, tuto rezervaci řadíme k nejcennějším přírodním oblastem v Evropě. Krajina, jenž obléhá statutární město kraje, je silně ovlivněna městskou aglomerací i přesto je však považováno za nejkrásnější v republice. Na severu k němu přiléhají lesy moravského krasu a k hranicím města přiléhá Brněnská přehrada, jež je známou rekreační oblastí.<sup>38</sup>

Jihomoravský kraj vyčnívá díky své velikosti, osídlenosti, ekonomickým potenciálem, jelikož hrubý domácí produkt kraje představuje desetinu hrubého domácího produktu České Republiky. Kromě průmyslového Brna a jeho okolí, stojí za připomenutí i oblasti Znojma, Vyškova a Břeclavi, které jsou zaměřeny na zemědělství. Typické jsou svou specializací v oblasti vinařství, ovocnářství a zelinářství.

Na soutoku řek Svitavy a Svratky leží metropole jižní Moravy, kterou je druhé největší město v republice, a to Brno. Sídlí zde mnoho institucí celostátního významu, ale i vysokého školství. Brno je často nazýváno mezinárodním obchodním centrem, jelikož je často pořadatelem mezinárodních výstav a veletrhů.

Hlavní dopravní systém Jihomoravského kraje tvoří dálnice D1, D2 a rychlostní komunikace R43 a R52. Na okraji Brna, v městské části Brno-Tuřany, se nachází civilní letiště, které celoročně přijímá různé typy letadel. Jihomoravským krajem prochází dva nejdůležitější železniční koridory, které propojují město Brno se zeměmi EU.

---

<sup>38</sup> Jižní Morava: Turistické oblasti [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.jizni-morava.cz/turisticke-oblasti>

Jihomoravský kraj je díky malebnosti čisté přírody, kvalitou vína, nebo atraktivitou kulturních památek často vyhledávanou turistickou lokací. Zmínila bych dvě zásadní, které jsou zapsány do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Prvním z nich je Lednicko–Valtický areál, do něhož spadají nejen zámky v Lednici a Valticích, ale také chrámy, altány a lesy obklopující tyto objekt. Druhou z významných památek je jedinečná funkcionalistická vila z meziválečného období – vila Tugendhat, která se nachází v Brně.

Mezi místními kulturními památkami vyniká i bojiště nedaleko Brna, kde se odehrála jedna z nejslavnějších Napoleonských válek, která je známa jako bitva u Slavkova nebo bitva tří císařů. Bohatou historii jihomoravského kraje dokazují také archeologické nálezy, kterých je na tomto území nespočet. Mezi nejznámější patří nález Věstonické Venuše, jejíž období vzniku se odhaduje na 29 000 – 25 000 př. n. l. Jedná se o nejstarší nalezenou keramickou sošku na světě. Jižní Morava je stále více vyhledávaným místem pro cykloturistiku, která láká své příznivce především svým rovinatým terénem. Nejvýznamnější mezinárodní sportovní událostí konající se na jižní Moravě je bezpochyby Velká cena, která se každoročně koná na Masarykově okruhu v Brně.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Jihomoravský kraj: Základní údaje o Jihomoravském kraji [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=27204>

### 3 ANALYTICKÁ ČÁST

#### 3.1 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE MĚSTĚ TŘEBÍČ A JEHO REGIONU

##### 3.1.1 O městě Třebíč

Třebíč je město s rozšířenou působností, které se nachází v jihovýchodní části kraje Vysočina, asi 30 km jihovýchodně od krajského města Jihlavy a 56 km západně od hlavního města jižní Moravy, Brna. Po Jihlavě je druhým největším městem kraje. Městem protéká řeka Jihlava. Nadmořská výška města se pohybuje mezi 392 m. n. m. (u Palečkova mlýna při řece Jihlavě) a 503 m n. m. (Strážná hora s Kaplí Povýšení sv. Kříže). Rozkládá se v podhůří Českomoravské vysočiny.<sup>40</sup>



*Obr. č. 4 - Mapa místních částí města Třebíč<sup>41</sup>*

---

<sup>40</sup> Visit Třebíč: Turistické informace [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.visittrebic.eu/turisticke-informace/>

<sup>41</sup> Město Třebíč: Historie města [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/historie/ms-8957/p1=905>

Třebíč má k datu 1.1.2013 37 095 obyvatel. Nárůst obyvatel byl zaznamenán až po druhé světové válce spolu s výstavbou rodinných domů a velkých panelových sídlišť, které se staly domovem pro zaměstnance nově budované elektrárny v Dukovanech. Dnes je Třebíč důležitým centrem západní Moravy a okresu Třebíč.<sup>42</sup>

Rozloha Třebíče činí 57 km<sup>2</sup>. Město je členěno do 17 částí: Borovina, Budíkovice, Horka-Domky, Jejkov, Nové Dvory, Nové Město, Pocoucov, Podklášteří, Ptáčov, Račerovice, Řípov, Slavice, Sokolí, Stařečka, Týn, Vnitřní Město a Záměstí. Sousedící obce: Okřešice, Vladislav, Trnava, Kožichovice, Střítež, Petrůvky, Výčapy, Mikulovice, Mastník, Petrovice, Krahulov, Nová Ves, Číhalín a Horní Vilémovice.

Třebíč je přirozeným správním, kulturním, společenským a průmyslovým střediskem jihozápadní Moravy.

Ve městě jsou významné památky. Třebíčská židovská čtvrť a bazilika svatého Prokopa byly v roce 2003 zapsány do seznamu světového dědictví UNESCO. Karlovo náměstí v centru města je jedním z největších náměstí v České republice.

## **Podnebí**

Třebíč řadíme do mírně teplé oblasti. Převládá zde severozápadní a západní proudění vzduchu s občasnými dešti. V zimě sem proudí větší množství sněhových srážek. Z východu pak proudí především chladný vzduch a ročně spadne asi 560 mm srážek. Průměrná roční teplota činí 7,5 °C, v červenci pak 18,5 °C a v lednu -3,4 °C.

Podnebí je drsnější, suchozemské, vlhčí a ve vyšších polohách severní a severozápadní části okresu sušší. Teplejší je na východě a jihovýchodě. Dlouhodobý teplotní průměr okresu je 7,2-7,9 °C a srážkový průměr kolem 500 mm (ve vegetačním období 375 mm), výši srážek negativně ovlivňuje srážkový stín Jihlavských vrchů.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>Český statistický úřad: Okres Třebíč [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi>

<sup>43</sup> TPočasí: Klima města Třebíč [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.tpocasi.cz/zajimavosti/klima-mesta-trebic/>

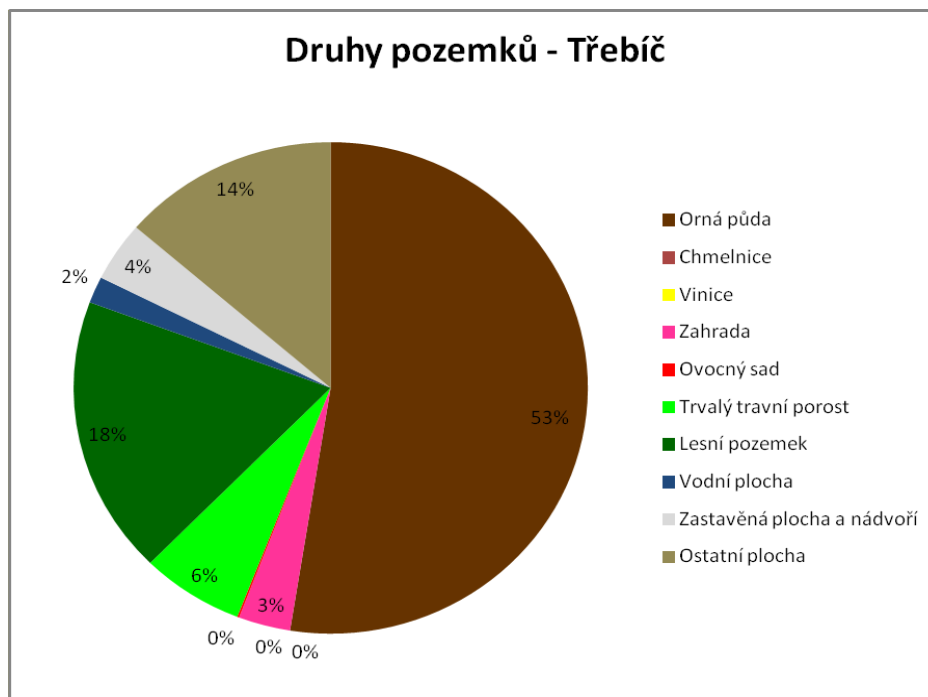


## Druhy pozemků města

Třebíč zaujímá celkovou výměru 5759 ha z toho zemědělské půdy je 3592,9 ha. Nezemědělská půda dosahuje plochy 2166,1 ha. Orná půda zaujímá nejvýznamnější část 53% celkové plochy města (graf č.1). Další největší celky tvoří lesní pozemky 18% a ostatní plochy 14%. Ve městě nejsou zastoupeny vzhledem k nevhodným klimatickým podmínkám chmelnice, vinice. Ovocné sady v celkových výměrách nedosahují ani jednoho procenta všech ploch města.

Tab. č. 1 - Druhy pozemků ve městě Třebíč

Třebíč - druhy pozemků (ha)	
<b>Celková výměra</b>	5759
<b>Zemědělská půda</b>	3592,9
Orná půda	3025,3
Chmelnice	-
Vinice	-
Zahrada	188,6
Ovocný sad	7
Trvalý travní porost	372
<b>Nezemědělská půda</b>	2166,1
Lesní pozemek	1052,8
Vodní plocha	100,3
Zastavěná plocha a nádvoří	226,1
Ostatní plocha	787



*Graf č. 1 - Podíl druhů pozemků (v %) na celkové rozloze - město Třebíč*

## Kultura

Kulturní vyžití v Třebíči zajišťuje nově otevřené Divadlo Pasáž na Masarykově náměstí a Národní dům. Třebíč pořádá různé tradiční i mimořádné kulturní akce jako je každoročně konaný hudební festival Zámostí, festival židovské kultury Šamajim, na konci června konaný festival etnické kultury Třebíčský Zvonek a folklorní festival Třebíčské Bramborobraní. Každý rok v květnu se v Národním domě koná přehlídka divadelních souborů Třebíč, v březnu se koná Festival divadla 2-3-4 herců. Třebíč jedním z 20 měst, kde se odehrává mezinárodní hudební festival klasické hudby Concentus Moraviae. Každý rok se v podzámecké říční nivě a v centru města konají oslavy zápisu města do seznamu UNESCO, se kterými je spojen průvod historických postav a také prezentace míst zapsaných do seznamu UNESCO.

Ve městě se nachází Muzeum Vysočiny Třebíč. V Malovaném domě a galerie v Zadní synagoze se konají různé kulturní akce náležící k divadlu Pasáž.

Hudební produkce jsou zajišťovány v prostorách Národního domu na Karlově náměstí, v sálech kulturního zařízení Fórum a v několika hudebních klubech jako Běčko, Paradise, Roxy, Znojemska club a některých menších klubech.

Nejvýznamnějším kulturním spolkem, který se ve městě nachází, je Městská knihovna, která působí ve třech pobočkách. Má více než 157 000 návštěvníků ročně a zapůjčuje více než 410 000 knih ročně.<sup>44</sup>

## **Sport**

Město Třebíč umožňuje svým obyvatelům více možností sportovního vyžití, ve městě jsou dva atletické stadiony, dvě fotbalová hřiště, nově zrekonstruovaný plavecký bazén, zimní stadion s letní umělou plochou, baseballové hřiště, kryté i venkovní minigolfové hřiště, několik tenisových kurtů, hřiště na pétanque budované z prostředků Evropské unie, hokejbalové hřiště, basketbalová hřiště a další veřejná sportoviště.

## **Školství**

Ve městě se nachází jedna soukromá vysoká škola, která byla založena, v roce 2003, a to Západomoravská vysoká škola Třebíč. Dále je ve městě devět středních škol, z toho dvě gymnázia (jedno klasické, jedno katolické), čtyři odborné školy, jedna hotelová a jedna ekonomická škola, další střední školou je soukromá střední škola řemesel a podnikání. Základních škol se v Třebíči nachází osm, jedna z nich se věnuje dětem s různými postiženími. Další školou je Základní umělecká škola Třebíč.

V Třebíči se nacházejí i výchovné a zájmové činnosti jako jsou skautské a sokolské oddíly, podprahový klub Zámek, studentský klub Halahoj, dům dětí a mládeže Hrádek a další skupiny pro děti a mládež.

V Třebíči vychází dlouhodobě radniční měsíčník Třebíčský zpravodaj, který chodí do schránky každému obyvateli města na jeho místo trvalého bydliště.

---

<sup>44</sup> Visit Třebíč: Památky v Třebíči [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.visittrebic.eu/pamatky-v-trebici/>

## **Zdravotnictví**

Zdravotní péči zabezpečuje Nemocnice, 2 polikliniky, pohotovost pro děti i dospělé a bezpočet soukromých praktických i specializovaných ordinací a 11 lékáren. Dále je v Třebíči denní rehabilitační stacionář pro děti, 3 domovy důchodců (zřizovatelem je kraj) a 3 domovy s pečovatelskou službou (zřizovatelem je město).

### **3.1.2 Územní vývoj**

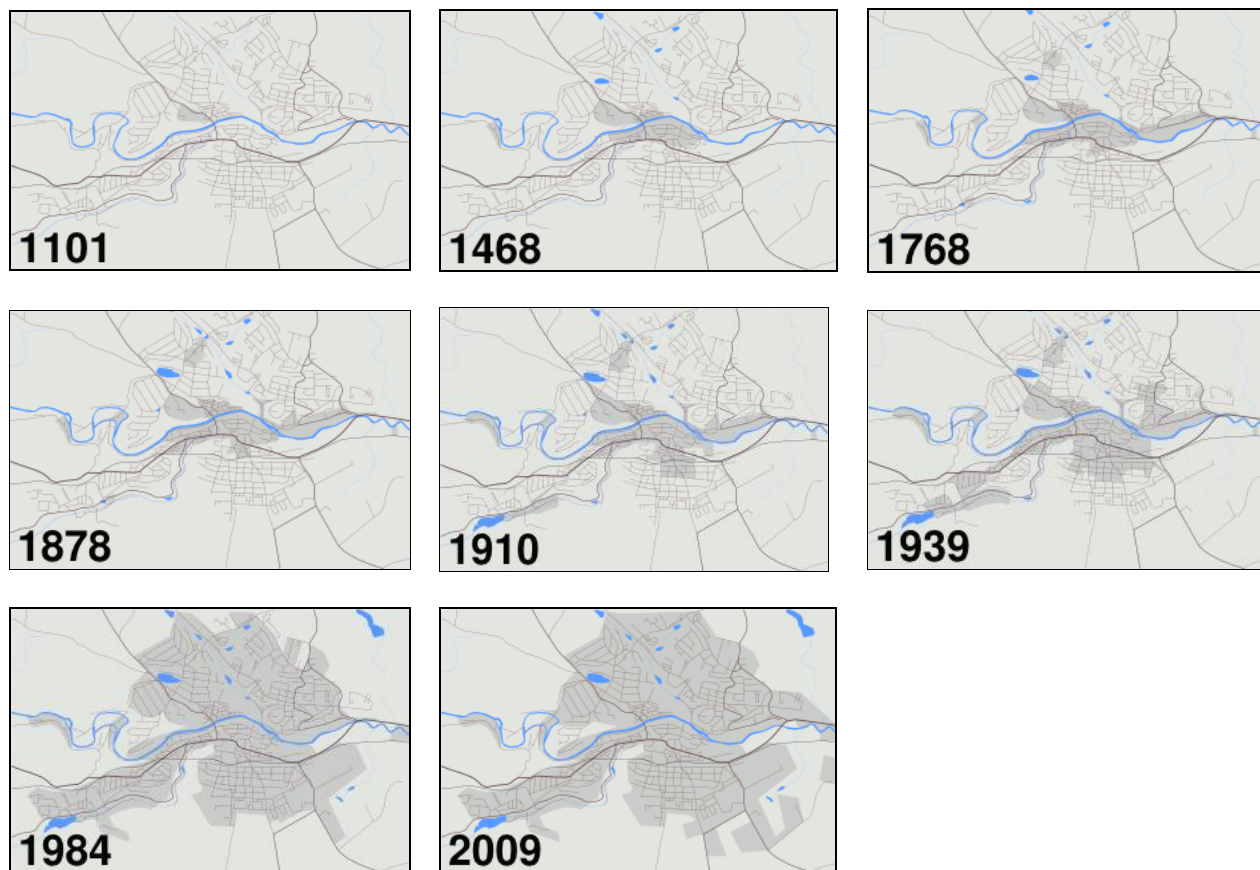
Město Třebíč se svým půdorysem řadí k podunajskému typu měst. Jeho hlavní náměstí má ulicový charakter. Při obnově města v 15. století se rozšiřovaly ulice i náměstí, aby se posílila jejich tržní funkce. Poté byly položeny základy dalších částí Třebíče, a to Nových Dvůrů a Nového Města. Od 2. poloviny 19. století se město začalo rozpínat směrem na jih od Horky do nové části Domky, a dále přes Stařečku do Boroviny. Díky Borovinské továrně, která poskytovala spoustu nových pracovních míst, rostly dělnické domky. Víceméně pozvolný růst města na všech stranách, včetně výstavby mnoha cihlových a činžovních domů v Domcích, Borovině a průmyslové zástavby v Domcích a na Jejkově, zapříčinila realizace výstavby Dukovanské elektrárny. Od poloviny 70. let 20. století byla po okrajích města zakládána nová sídliště panelových domů. Největší z nich vyrostlo na přelomu 70. a 80. let na Nových Dvorech a Borovině. Další panelová výstavba proběhla v Týně a na přelomu 80. a 90. let též na Novém Městě. Natolik zásadnímu zvýšení počtu obyvatel se musela přizpůsobit i dopravní infrastruktura města, a tím mj. došlo k asanování takřka celé Horky, dále staré zástavby Nového Města a podstatné části Stařečky.<sup>45</sup>

Současné úpravy města a jeho výstavba navazují na odkaz našich předků. Zvláštní pozornost zasluhuje program rozvoje levobřežní části památkové zóny Třebíče (především židovského města). Městské zastupitelstvo spolu s ABF - Nadací pro rozvoj architektury a

---

<sup>45</sup> Město Třebíč: Rozvoj města [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/rozvoj-mesta/ds-1203/p1=8895>

stavitelství zřídilo Fond Třebíč, jehož posláním je sdružit veškeré dostupné prostředky pro uskutečnění realizace výše zmíněného programu.



*Obr. č. 5 - Historický územní vývoj ve městě Třebíč<sup>46</sup>*

### 3.1.3 Doprava

Skrz město Třebíč vede silnice první třídy č. 23 (Písek - Brno) a krajská páteřní komunikace druhé třídy č. 360, která spojuje město s dálnicí D1 u Velkého Meziříčí. V blízkosti města odbočuje ze silnice I/23 silnice druhé třídy č. 405 spojující Třebíč s krajským městem Jihlavou.

---

<sup>46</sup> Strategie udržitelného rozvoje města Třebíč do roku 2015 a Systém strategického plánování (2006)

[SURM Třebíč 2006-2015]

Významnou dopravou města, která spojuje Třebíč s Brnem či Jihlavou je železniční síť, která vede ve východně západním směru a to trať č. 240. Přímo v Třebíči se nachází železniční zastávka Třebíč a zastávka Třebíč-Borovina. Poblíž města také vede trať č. 241 z Vídně do Jihlavy.

Na okraji města se nachází sportovní letiště Západomoravského aeroklubu. Ve městě funguje městská hromadná doprava, která je zajišťována devíti linkami autobusů. Z ekologického hlediska dochází k přechodu z dieselových na plynové autobusy.<sup>47</sup> Ve městě je také, autobusové nádraží. Které je kombinované, jak příjezdové, tak koncové. Autobusové nádraží je tvořeno 5 samostatnými ostrovními nástupišti, kde je třicet odjezdových stání a 10 odstavných stání. Denně odtud odjede zhruba 500 autobusů, které převáží kolem 11 500 cestujících. Mezi nejvýznamnější spoje patří sídla významných hospodářských lokalit jako je Bosch Diesel v Jihlavě nebo Jaderná elektrárna Dukovany, kam denně dojíždí mnoho místních obyvatel za prací.

### **3.1.4 Hospodářský vývoj města Třebíč**

Trh nemovitostí má úzkou vazbu s hospodářskou situací v dané lokalitě a je nepochybně ovlivněn situací místního obyvatelstva, na kterou má dopad vysoká nezaměstnanost tohoto regionu. Růst cen nemovitostí je známkou progresivního posunu ekonomiky a naopak.

Třebíčský region má lokální význam pro obce s přirozeným spádem do centra regionu, kterým je Třebíč. Jsou zde soustředěny pracovní příležitosti i občanská vybavenost vyššího stupně, která je nezbytná pro lidský život. Je centrem především obchodní vybavenost a služby.

Mikroregion Třebíč je možné charakterizovat jako průmyslově - zemědělskou oblast. Průmyslová výroba regionu společně s poskytovanými službami je koncentrována do několika málo středisek, mezi kterými je nejdůležitější samotné město Třebíč. Ve městě jsou soustředěny nejvýznamnější podniky celé oblasti.

---

<sup>47</sup> Doprava Třebíč [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.doprava-trebic.cz/>

Zemědělská činnost je provozována v přilehlých obcích. Historicky se město samotné hospodářsky formovalo do začátku druhé světové války. Budován byl převážně průmysl strojírenský a kožedělný. Druhým obdobím, kdy došlo k dalšímu rozvoji města, byla sedmdesátá léta. V tomto období se stalo výrazným impulsem rozvoje města budování nedaleké jaderné elektrárny Dukovany. Zemědělská výroba v mikroregionu je důležitým zaměstnavatelem i mimo město samotné. V zemědělství převládá rostlinná výroba, která je zaměřena zejména na produkci obilovin. Živočišná výroba mikroregionu je zaměřena zejména na chov skotu a prasat.

Nelze očekávat významný nárůst počtu nabízených pracovních míst v zemědělství na území mikroregionu Třebíč díky limitujícím přírodním podmínkám. Zároveň nelze přepokládat nárůst velikosti stávajících průmyslových podniků a tedy pravděpodobně nedojde k zastavení dojíždění za prací do spádového centra Třebíče.

Průmysl mikroregionu Třebíč je soustředěn především v okresním městě, kde je také lokalizována polovina pracovních míst celého okresu. Převládající průmyslové zaměření představují textilní, oděvní a kožedělný průmysl, k nimž se dále řadí průmysl dřevozpracující a nábytkářský společně s průmyslem kovodělným a potravinářským. Největšími podniky jsou: BOPO, Trepon, První brněnská strojírna, Uniplet, Tuskulum a další.

Rozvoj stávajících podniků prostřednictvím budování zcela nových výrobních objektů připadá v úvahu v rámci nových průmyslových lokalit s podporou města v podobě nezbytného infrastrukturního zázemí. Doposud nebyl zaznamenán větší zájem případných investorů o investice významnějšího rázu na teritoriu města, které by vedly k budování nových výrobních zařízení a tím pádem i vytvoření nových pracovních míst, která by zlepšila sociální situaci místních obyvatel.

Stejně jako v případě průmyslu je město Třebíč dominantním centrem ve sféře služeb. Přímo v Třebíči je koncentrováno více než 90 % všech služeb, které obsluhují celý okres. Město disponuje veškerou občanskou vybaveností, jsou zde zastoupeny všechny druhy služeb. K hlavním problémům, kterým musí Třebíč čelit, je velmi nízká koupěschopnost obyvatelstva, která je zapříčiněna vysokou nezaměstnaností na okrese Třebíč.

Historické jádro je nejvýraznější částí města. Dnešní funkční a prostorové členění je výsledkem historického vývoje. Třebíč má zachovalé původní historické jádro. V rámci městské památkové zóny (MPZ) se dále nachází zámecký areál a židovské město. Z

historických památek vynikají bazilika sv. Prokopa a kostel sv. Martina, vytvářející charakteristickou siluetu města. Struktura města nese stopy jeho etapovitého rozvoje. Nejstarší části města tvoří čtvrti Vnitřní město, Záměstí a části čtvrtí Podklášteří, Stařečka a Jejkov.

Rychlý rozvoj zástavby ve 20. stol. od 2. pol. dvacátých let graduje v letech osmdesátých s přílivem nových obyvatel, především zaměstnanců jaderné elektrárny Dukovany. Zástavba postupně vystupovala z úzkého údolí řeky Jihlavy, nejnovější části města se rozkládají většinou v plošších polohách, převážně panelovou sídlištní výstavbou a novodobou výstavbou rodinných domků. Realizace průtahu znásobila nevýhody komunikačního systému a to především v oblasti městského centra.<sup>48</sup>

Na hospodářskou situaci a zaměstnanost v okrese těžce dolehly důsledky transformace hospodářství po roce 1989. Důsledkem likvidace nebo alespoň dramatického omezení výroby v největších podnicích okresu – na prvním místě je BOPO Třebíč – se stala vysoká nezaměstnanost, k níž přispělo i propouštění v ostatních podnicích a úřadech. Vznik nových pracovních míst v malých a menších soukromých firmách mohl důsledky těchto procesů jen do jisté míry utlumit. Vysoká nezaměstnanost (zvláště dlouhodobá) a nízké platy jsou trvale hlavními problémy Třebíčského okresu. Zvláště tíživá je situace na vesnicích, kde se k obecným problémům přidružuje ještě útlum zemědělství a špatná dopravní obslužnost.

---

<sup>48</sup> Město Třebíč: Úsek rozvoje [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/rozvoj-mesta/ds-1203/p1=8895>



## 3.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V REGIONU ZNOJMO

### 3.2.1 O městě Znojmo

Město Znojmo je druhé největší město Jihomoravského kraje s rozlohou 1590 km<sup>2</sup>, je to město s rozšířenou působností. Leží 55 km jihozápadně od Brna a 75 km severozápadně od Vídně. Znojmo má 33 805 obyvatel. Díky svému jedinečnému zasazení do okolní krajiny je Znojmo jedním z nejkrásnějších měst jižní Moravy, které je známé svým historickým centrem, památkami, ale také profesionalitou místních vinařů, jejichž vína jsou oblíbené po celé republice. Díky tomu si Znojmo vysloužilo přezdívku „město s přívlastkem“ a stalo se tak centrem vinařství.

Město Znojmo oplývá velkým množstvím historických památek. Mnoho z nich je zapsáno i do seznamu kulturních památek ČR, jako rotunda svaté Kateřiny, v níž se nachází zachovalé nástěnné malby z roku 1134. Malby zobrazují pověst týkající se rodu Přemyslovců a jejich podobizny. Dále je to Loucký klášter, Znojemský hrad, Znojenské podzemí, Seasfielduv kámen, Znojemská radniční věž, ale i mnoho nemovitých kulturních památek ČR.

Znojmo se skládá z několika historických částí: Vnitřní město, Horní předměstí, Dolní předměstí, Novosady, ale také z připojených obcí, které byli dříve samostatnými obcemi: Hradiště, Dyjská ves, Mansberk, Starý Šaldorf, Louka, Oblekovice, Bohumilice, Nesachleby, Načeratice, Derflice, Konice, Popice, Přímětice, Mramotice, Kasárna. Město Znojmo je spádovým regionem v okruhu sedmdesáti kilometrů.

Město Znojmo se stalo proslulé díky svým okurkám Znojmia, ovšem tento plodný region nabízí ideální klimatické podmínky, ve kterých se daří také vinařství a ovocnářství.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Znojensko: O regionu [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.znojensko.info/o-regionu.php?region=znojensko>

## Podnebí

Podle klimatické rajonizace se jedná o makrooblast teplou, oblast převážně teplou se sumou aktivních teplot větší než 2800 °C, podoblast převážně suchou s hodnotou klimatického ukazatele zavlažení v rozmezích 150 - 100 mm, okrsek s  $T_{\min.}$  nad -18°C. Tento okrsek má nejprůzračnější podmínky pro přezimování kultur. Pouze 1 až 2krát za 10 let se zde vyskytuje absolutní minimum pod -20 °C, které je škodlivé pro ozimy a teplomilné ovocné druhy.

Průměrná roční teplota v této oblasti je 9 °C, průměrná teplota za vegetační období 15,3 °C. Na základě dlouhodobého teplotního normálu je možno leden označit jako nejchladnější měsíc, s průměrnou roční teplotou -1,8 °C a červenec jako nejteplejší měsíc, s průměrnou teplotou 19,1 °C.<sup>50</sup>

Dlouhodobý srážkový normál činí 516,6 mm, srážkový úhrn za vegetačního období je podle normálu 324,4 mm. Délka vegetačního období trvá průměrně 175 dnů.

Větry vanou většinou od severozápadu. Jsou výsušné, což společně s vyššími teplotami způsobuje značnou výparnost.

## Druhy pozemků města

Celková výměra města Znojmo činí 6.589,39 ha. Z této plochy tvoří zemědělská půda 4.154, 42 ha a nezemědělská 2.434,97 ha. Orná půda zaujímá nejvýznamnější část 51% celkové plochy města. Další největší celky tvoří lesní pozemky 17% a ostatní plochy 14%. Významnou část oblasti zaujímají zahrady 6%. Ve městě jsou zastoupeny ovocné sady z 1% a vinice z 3%. Chmelnice se ve Znojmě nevyskytují.

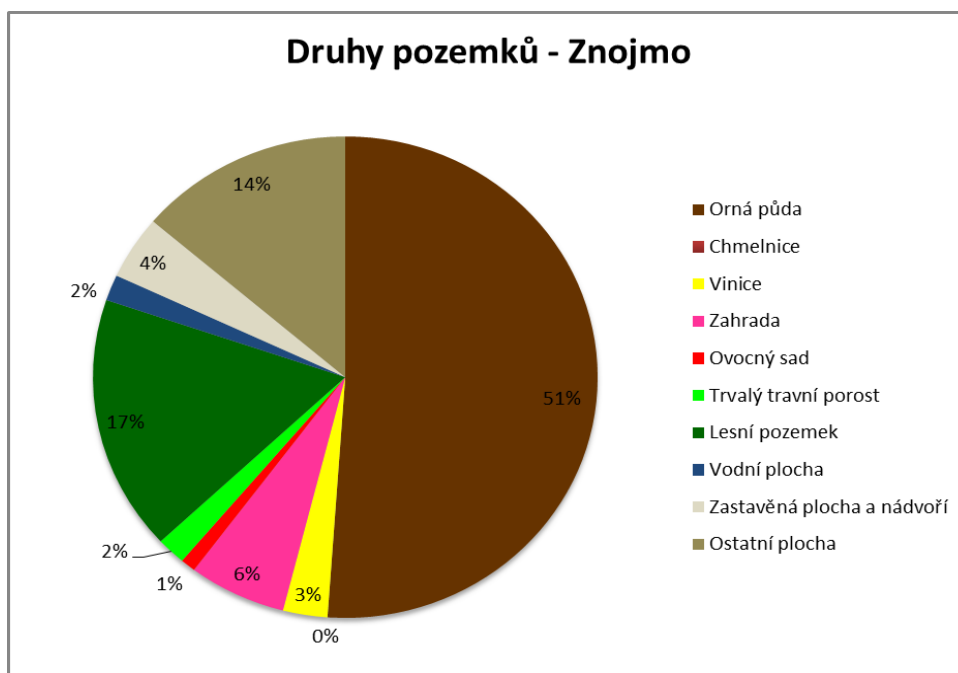
---

<sup>50</sup> Meteoblue: Znojensko [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z:

[https://www.meteoblue.com/cs/po%C4%8Das%C3%AD/p%C5%99edpov%C4%9B%C4%8F/yearclimate/znojmo\\_%C4%8Cesk%C3%A1-republika\\_3061344](https://www.meteoblue.com/cs/po%C4%8Das%C3%AD/p%C5%99edpov%C4%9B%C4%8F/yearclimate/znojmo_%C4%8Cesk%C3%A1-republika_3061344)

Tab. č. 2 - Druhy pozemků města Znojmo

Znojmo - druhy pozemků (ha)	
<b>Celková výměra</b>	6 589,39
<b>Zemědělská půda</b>	4 154,42
Orná půda	3 367,01
Chmelnice	-
Vinice	187,67
Zahrada	412,04
Ovocný sad	64,12
Trvalý travní porost	123,59
<b>Nezemědělská půda</b>	2 434,97
Lesní pozemek	1 129,19
Vodní plocha	114,28
Zastavěná plocha a nádvoří	280,22
Ostatní plocha	911,28



Graf č. 2 - Podíl druhů pozemků (%) na celkové rozloze - město Znojmo

## **Kultura**

Znojmo je známe i díky svým kulturním akcím, za kterými se sjíždí lidé z celé republiky. Jedním z nich je Hudební festival Znojmo, který je každý rok zaměřen na jiného skladatele. Dalšími jsou Znojmo Jazz fest a VOC festival Znojmo. Nejznámějším z nich je Znojmské historické vinobraní, které probíhá každý rok začátkem září a startuje tak prodej burčáku.<sup>51</sup>

## **Sport**

Ve Znojmě se nachází hned několik sportovních areálů se zaměřením na různé sportovní aktivity. Jedním z nich je zimní stadion, který se nachází v severozápadním okraji města. Slouží jako domácí působiště známého hokejového týmu Orli Znojmo, jako místo pro veřejné bruslení nebo k uskutečňování hudebních koncertů. Jedním z neobvyklých, avšak v dnešní době populárním sportem, které má ve městě svoji základnu je golf, pro který jsou ve Znojmě ideální podmínky díky rovinatému terénu. Velmi vyhledávaným místem je v letních měsících venkovní plovárna Louka. Ve městě se nachází také několik fitness center či venkovní kluziště, které je provozováno v zimních měsících.

## **Školství**

Ve městě se nachází sedm základních škol, z toho jedna základní škola s uměleckým zaměřením. Sedm mateřských škol, jeden Dům dětí a mládeže pro volnočasové aktivity, osm středních odborných škol z toho jedna střední škola zdravotnická spojená s navazující Vyšší odbornou školou zdravotnickou, jedna střední škola pedagogická a dvě gymnázia. V roce 2005 byla ve Znojmě založena Soukromá vysoká škola ekonomická, která nabízí studentům bakalářské i magisterské studijní obory.

---

<sup>51</sup> Znojmská beseda: Pořádáme [online]. [cit. 2015-09-15]. Dostupné z: <http://www.znojmskabeseda.cz/poradame/>

## Zdravotnictví

Centrem zdravotní péče ve městě je Nemocnice, dále zde najdeme jednu polikliniku, mnoho soukromých praktických i specializovaných ordinací, šestnáct lékáren, jeden dům pro seniory a jeden denní stacionář.<sup>52</sup>

### 3.2.2 Územní vývoj

Město Znojmo je jedno z nejstarších měst v České Republice. Člověk toto území osídlil již ve starším paleolitu. K nepřetržitému obydlení došlo v 6. století příchodem Slovanů. V roce 1226 byly ohrazeny nově vzniklé vsi v podhradí. V též roce král Přemysl Otakar 1. povýšil Znojmo na město Královské. Díky rodu Přemyslovců, kteří město podporovali, se dále rozvíjelo a rostlo.

Areál města byl dále opevňován hradbami, které se zachovaly až do přelomu 18. a 19. století. V té době byla část hradeb zrušena a město se postupně začalo rozvíjet i mimo středověký půdorys. V 19. století začala nová zástavba města, která byla soustředěna na kruhové náměstí, ze kterého paprskovitě vybíhá sedm ulic, které byly postupně obestavovány bloky obytných domů. Nová výstavba proběhla především na území bývalých vinic. Historické jádro města bylo zachováno a sním i mnoho historických stavebních památek různých slohů. Znojmo se stalo součástí Československa až po obsazení českými vojáky 18. 12. 1918.

Město se potýkalo s nedostatkem bytů, který se řešil zakládáním stavebních družstev. Stavební a bytová družstva postavila do roku 1929 603 bytů, oproti státu, který financoval pouze 204 bytů. Město se rozrůstá o předměstské části, ve kterých vznikaly novostavby a nájemní domy, ze kterých vznikaly ucelené urbanistické celky.

Ve dvacátých letech dvacátého století byla na Pražské, Jarešově a Marešově ulici zahájena výstavba nájemních domů s malými nájemními byty. Příchod dalšího desetiletí

---

<sup>52</sup>Český statistický úřad: Okres Třebíč [online]. [cit. 2015-08-12]. Dostupné z: <https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi>

ovlivnila funkcionalistická architektura, která se podepsala v centru města. V roce 1938 bylo Znojmo přičleněno k Velkoněmecké říši. Součástí Československa se stává až po 2. světové válce, během které bylo zničeno železniční nádraží, tovární budovy a zhruba 1400 bytů. Centrem nové výstavby bylo tedy železniční nádraží a jeho okolí kde vzniklo nové nádraží a byly vystaveny nové budovy, byty a domy. V roce 1960 vzniklo nové sídliště na pražské ulici, ale také byla zahájena stavba Znojenské přehrady, jež je nenahraditelným zdrojem pitné vody pro Znojmo a jeho okolí. Výstavba přehrady měla za následek demolice několika domů, ale především říčních lázní, které byly centrem relaxace. Tyto lázně nahradily lázně na náměstí Svobody. V roce 1971 bylo Znojmo vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Díky financím, které získalo od památkové péče, mohlo být obnoveno historické jádro a zrekonstruovány památkové stavby. V 70. letech minulého století byl ve městě postaven a otevřen zimní stadion, byla dokončena nová okresní nemocnice. Město Znojmo se také rozšířilo, byly k němu přičleněny tyto obce – Přímětice, Dobšice, Oblekovice, Nový Šaldorf a Suchohrdly. Po roce 1985 byla dokončena nová sídliště kolem historického jádra města, bylo postaveno sídliště na ulici Dukelská a začala sídlištní výstavba v nově připojených Přímětcích, která s přestávkami trvala až do roku 2000.

V dnešní době se Znojmo připravuje na realizaci různých projektů a modernizaci města, která by měla přispět ke zkvalitnění života místních občanů. Centrum města spadá pod městskou památkovou rezervaci. Náměstí, kostely a jiné památky již prošly velice nákladnou rekonstrukcí, další jsou v přípravné fázi. Z oblasti životního prostředí byla největší investicí města výstavba regionálního odpadního centra a rekonstrukce kanalizace.<sup>53</sup>

### **3.2.3 Doprava**

Dopravní infrastruktura města Znojma byla dobudována v průběhu dvacátého století. Je tvořena železniční sítí, která umožňuje spojení mezi Jihlavou, Brnem, Břeclaví a Vídní. V blízkosti vlakového nádraží se nachází nádraží autobusové. Leží na jihovýchodním okraji historického centra. Základnu zde mají autobusy dálkové, ale i spoje do obcí Znojemského regionu. Autobusové nádraží je tvořeno deseti samostatnými ostrovními nástupišti, kam přijíždí, ale také odtud odjíždí dálkové autobusy. Na druhé straně nádraží se nachází čtyři

---

<sup>53</sup>Znojmo: Turistické cíle [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/>

ostrovní nástupiště, která slouží městské autobusové dopravě a umožňují dobrý spoj obou nádraží se všemi částmi Znojma. Páteří silnicí města je silnice 1. Třídy, která spojuje Znojmo – Brno, Znojmo – Jihlava o délce 70 km, ostatní silnice nižších tříd mají délku 944 km. Dále jsou v provozu čtyři silniční hraniční přechody, jeden železniční a jeden přechod pro pěší a cyklisty. Tyto přechody slouží pro potřeby mezinárodní dopravy a cestovního ruchu. V roce 1997 bylo ve Znojmě vybudováno sportovní letiště, které umožňuje provoz malých letadel, délka přistávací dráhy měří téměř 700 m.<sup>54</sup>

### **3.2.4 Hospodářský vývoj města Znojmo**

Obecně má trh nemovitostí velmi úzkou vazbu s hospodářskou situací, která je ve zkoumané lokalitě. Poptávku po nemovitostech ovlivňuje mnoho odvětví, která souvisí s výstavbou nových nemovitostí. Provoz nemovitostí vyžaduje určité zázemí, a to v podobě technické infrastruktury jakož jsou inženýrské sítě nebo příjezdové komunikace. Vše se promítá v konečné ceně nemovitosti. Trh s nemovitostmi se neustále mění a prochází vývojem. Znojmo je spádovým městem pro okolí v rozsahu 70 km a to z důvodu celkové občanské vybavenosti, obchodní vybavenosti a nabídky různých služeb. Z hlediska hospodářského je město zemědělsko-průmyslovým centrem, které se soustřeďuje spíše na centrum regionu, a to přímo do Znojma. Zemědělskou část zde tvoří 68% výměry celého okresu. Díky příhodným klimatickým podmínkám tohoto regionu se zde především pěstuje vinná réva, ovoce a zelenina.

Zahraniční kapitál, který v uplynulých letech vstoupil do České Republiky, měl vliv také na podniky, které se nachází na území okresů. Tato situace měla zásadní dopad na větší podniky, které nevydržely tlak konkurence a zanikly nebo byli nuceni změnit svou činnost. Dařilo se menším podnikům, které si místo na trhu našly.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup>Znojmo: Turistické cíle [online]. [cit. 2015-08-01]. Dostupné z: [http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/.znojmocity.cz/vismo/fulltext.asp?hledani=1&id\\_org=19341&id\\_osnovy=60179&n=mesto-a-samosprava&p1=60179&query=doprava&submit.x=0&submit.y=0](http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/.znojmocity.cz/vismo/fulltext.asp?hledani=1&id_org=19341&id_osnovy=60179&n=mesto-a-samosprava&p1=60179&query=doprava&submit.x=0&submit.y=0)

<sup>55</sup> Znojmo City: Úvodní informace o Znojmě [online]. [cit. 2015-06-25]. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/uvodni-informace-o-znojme/d-3021/p1=62877>

V oblasti zemědělství vznikla podobná problémová situace. To zapříčinilo vznik větších či menších reformovaných družstev a farem. Situace ovlivnila také sféru služeb a obchodu. Ve Znojmě vznikla řada nových obchodních řetězců a supermarketů. Veškeré změny, které se odehrály ve spojení rozvojem města ve všech sférách, se odrazily na trhu práce. Díky absenci velkých průmyslových podniků a sezónnosti některých činností jako je zemědělství a stavebnictví, které je pro tento region stěžejní výdělečnou činností, klesá zájem o pracovníky a to především v zimních měsících. Tím se zvyšuje procento nezaměstnanosti, které je v tomto regionu velice vysoké. Trh práce je nevyvážený a má sezónní charakter. Největší nezaměstnanost pozorujeme v okrajových částech regionu jako je Vranovsko či Hrušovansko.

Většinu stálých pracovních míst v tomto regionu zabezpečuje průmysl, který se orientuje na zpracování zemědělských produktů jako je sladovnictví a cukrovarství. Zastoupení zde má také průmysl výroby stavebních hmot a obuvi, dřevozpracujících, kovoobráběcích a elektrotechnický.

Trh s nemovitostmi velmi silně ovlivňuje trh práce. Ve městech, kde je nízká nezaměstnanost, se nemovitosti prodávají za vyšší cenu. Nemovitosti v těchto lokalitách jsou atraktivnější a pro kupujícího dobrou investici. Lidé poptávají nemovitosti, ve velkých městech, kde je dobrá nabídka práce, oproti malým okresním městům, které trpí nedostatkem pracovních míst. Trendem dnešní doby je koupě nemovitosti v ekonomicky silném městě, za účelem uložení a zhodnocení peněz. Trh s nemovitostmi se pomalu vzpamatovává z ekonomické krize, která trvala od roku 2009 a zaznamenává pomalý růst cen.



## 4 ANALÝZA REALITNÍCH TRHŮ KRAJE VYSOČINA A JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

### 4.1.1 Vybrané ukazatele krajů Vysočina a kraje Jihomoravského v roce 2014

Tab. č. 3 - Vybrané hospodářské ukazatele v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském

Vybrané ukazatele v Kraji Vysočina/Kraj Jihomoravský (okresy Třebíč/Znojmo) 2014				
	Kraj Vysočina celkem	Třebíč	Kraj Jihomoravský celkem	Znojmo
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
Rozloha v km <sup>2</sup>	6 796	1 463	7 195	1 590
Obce	704	167	673	144
Části obcí	1 402	225	905	170
<b>OBYVATELSTVO</b>				
Počet obyvatel <sup>1)</sup>	509 895	112 076	1 172 853	113 399
index 2014/2013	99,9	99,9	100,2	99,9
<b>NEZAMĚSTNANOST (podle MPSV) <sup>1)</sup></b>				
Neumístění uchazeči o zaměstnání	25 532	7 418	66 203	8 384
z toho ženy	12 638	3 776	32 916	4 226
Volná pracovní místa	2 089	519	4 523	456
Podíl nezaměstnaných osob <sup>2)</sup> (%)	7,35	9,64	8,25	10,85
Uchazeči na 1 volné pracovní místo	12,2	14,3	14,6	18,4
<b>ORGANIZAČNÍ STATISTIKA <sup>1)</sup></b>				
Ekonomické subjekty	108 800	23 111	300 204	25 597
z toho: fyzické osoby	88 422	18 642	222 166	20 389
obchodní společnosti	8 248	1 990	47 612	2 419
družstva	486	85	2 051	109
<b>STAVEBNÍ POVOLENÍ</b>				
Stavební povolení	4 040	880	9 698	1 589
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	10 051	2 009	25 941	2 391
<b>BYTOVÁ VÝSTAVBA</b>				
Dokončené byty	1 075	205	3 244	286
Zahájené byty	859	138	3 650	200
index dok. bytů 2014/2013	97,5	87,9	130,0	79,4
<b>ZEMĚDĚLSTVÍ</b> měřicí jednotka				
Výroba masa v jatečné hmotnosti	t	38 148	t	37 118
z toho: hovězí a telecí	t	13 404	t	2 571
vepřové	t	24 728	t	34 543
<b>PRŮMYSL <sup>3)</sup></b>				
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb průmyslové povahy	mil. Kč	138 447	mil. Kč	201 890
<b>STAVEBNICTVÍ <sup>4)</sup></b>				
Základní stavební výroba	mil. Kč	6 080	mil. Kč	19 557
z toho: pozemní stavitelství		3 651		8 839
inženýrské stavitelství		2 136		8 992
<b>CESTOVNÍ RUCH</b>				
Hosté		447 603		1 499 974
z toho nerezidenti		65 943		514 793

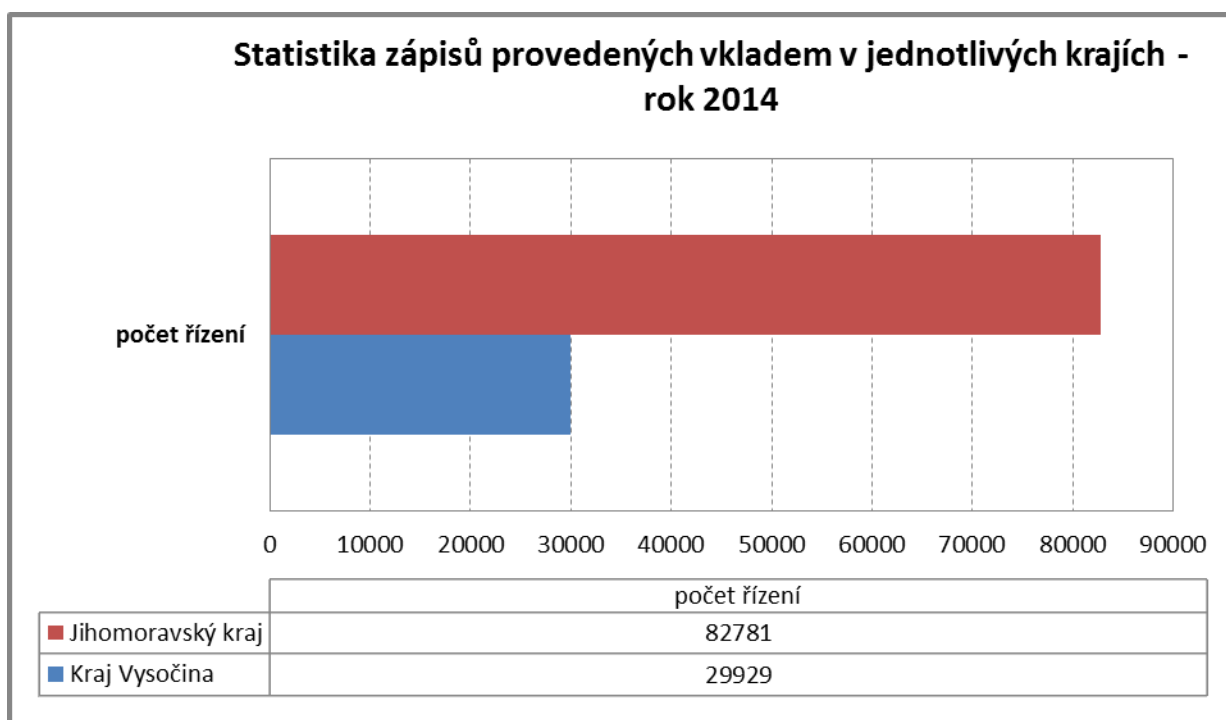
<sup>1)</sup> stav k poslednímu dni sledovaného období

<sup>2)</sup> podíl počtu dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15–64 let na obyvatelstvu ve věku 15–64 let

<sup>3)</sup> podnikatelské subjekty s počtem zaměstnanců 100 a více se sídlem na území kraje

<sup>4)</sup> podnikatelské subjekty s počtem zaměstnanců 50 a více se sídlem na území kraje

#### 4.1.2 Statistika zápisů provedených vkladem v jednotlivých krajích



*Graf č. 3 - Statistika zápisů provedených vkladem v jednotlivých krajích*

V roce 2004 v Jihomoravském kraji dosáhl počet řízení zápisů provedených vkladem více jak dvojnásobek oproti kraji Vysočina. Na tento výrazný rozdíl v počtech řízení může mít vliv mnoho faktorů.

Rozlohy obou krajů lze hodnotit jako přibližně stejné rozsáhlé, tudíž by se neměl projevit významný vliv na množství vkladů a zobchodovaných pozemků.

Jedním ze základních faktorů ovlivňujících trh s nemovitostmi je počet obyvatel a s ním i spojená kupní síla obyvatelstva. Porovnáme-li kraj Vysočina s krajem Jihomoravským (graf č.3) lze konstatovat, že počet vkladů do katastru nemovitostí se stoupajícím počtem obyvatel narůstá (tabulka č.3). V kraji Vysočina je přibližně dvojnásobně méně obyvatel jako v kraji Jihomoravském. Index 2014/2013 změny počtu obyvatel nám poukazuje na neměnicí se počet obyvatel v jednotlivých krajích, který by mohl mít vliv na počet vkladů v roce 2014.

Avšak rozdíl v počtu vkladů mezi krajem Vysočina a krajem Jihomoravským vykazuje téměř 2,8 násobek v kraji Jihomoravském. Rozdíl v porovnání přímé úměry mezi počtem obyvatel a počtem vkladů mohou ovlivnit další faktory. Jedním z nich je například míra nezaměstnanosti v daném regionu (tabulka č.3).

V roce 2014 byla míra nezaměstnanosti (tabulka č.3) vyšší v kraji Jihomoravském (14,6%) než v kraji Vysočina (12,2%). Nelze tedy hodnotit rozdíl (2,4%) míry nezaměstnanosti mezi jednotlivými regiony jako zásadní faktor, který by ovlivnil trh s nemovitostmi v těchto regionech v roce 2014.

Porovnáním počtu ekonomických subjektů v tabulce č. 3 (fyzické osoby, obchodní společnosti, družstva) zjistíme v průměru čtyřnásobné vyšší množství subjektů v kraji Jihomoravském. Tato skutečnost má obecně pozitivní vliv na objemy výroby a tržeb v zemědělství, průmyslu, stavebnictví a cestovním ruchu (tabulka č.3). V kraji Jihomoravském dosahovaly tržby vyšších objemů (řádově trojnásobku) oproti kraji Vysočina. Objem výroby v zemědělství byl srovnatelně stejný v obou regionech. Tato ekonomická situace se pak následně může projevit zvýšeným objemem uskutečněných obchodů na trhu s nemovitostmi.

V Tabulkách č. 4 a 5 jsou zaznamenány počty předmětů řízení a porovnány podíly práv (%) vkladů do katastru nemovitostí (KN) v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském a jejich okresech. Tyto údaje jsou následně dále zpracovány a okomentovány pro přehlednost v grafech.

Tab. č. 4 - Počet předmětů řízení v krajích Vysočina a kraji Jihomoravském v roce 2014

Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Počet řízení	Počet předmětů řízení												
			celkem	vlastnické právo								zástavní právo	věcné břemeno	předkupní právo	ostatní
				celkem	k pozemk. parcelám	ke staveb. parcelám	k budovám	k rozest. budovám	k jednotkám	k rozest. jednotkám	k vodním dílům	celkem	celkem	celkem	celkem
Vysočina	Bystřice n. Pernšt.	1083	1159	1159	2244	179	91	2	45	0	1	162	233	9	0
Vysočina	Havlíčkův Brod	5570	6042	6042	7588	879	544	17	388	1	2	1401	958	105	2
Vysočina	Jihlava	6044	6418	6418	5591	849	374	9	516	11	0	1865	1081	63	1
Vysočina	Mor. Budějovice	1304	1381	1381	2086	273	153	0	51	0	0	230	174	13	0
Vysočina	Pelhřimov	4614	4883	4883	7929	869	413	7	117	0	0	745	1022	72	0
Vysočina	Telč	894	954	954	1507	132	70	1	44	0	2	176	259	6	0
Vysočina	Třebíč	4987	5308	5308	6048	798	492	22	191	4	1	1303	789	60	0
Vysočina	Velké Meziříčí	2245	2404	2404	2453	305	195	4	100	0	2	471	508	54	0
Vysočina	Žďár nad Sázavou	3188	3429	3429	3619	349	221	3	248	0	5	750	663	52	0
<b>Kraj Vysočina</b>		<b>29929</b>	<b>31978</b>	<b>31978</b>	<b>39065</b>	<b>4633</b>	<b>2553</b>	<b>65</b>	<b>1700</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>7103</b>	<b>5687</b>	<b>434</b>	<b>3</b>
Jihomoravský kraj	Blansko	3494	3721	3721	2180	354	254	6	306	31	0	1007	800	27	1
Jihomoravský kraj	Boskovice	3487	3659	3659	3759	475	284	7	253	30	2	839	706	26	0
Jihomoravský kraj	Brno-město	21160	22096	22096	4073	1315	741	27	8240	1142	0	6441	1886	133	1
Jihomoravský kraj	Brno-venkov	15970	16946	16946	14040	1806	1300	97	725	136	0	4708	3037	151	0
Jihomoravský kraj	Břeclav	6311	6559	6559	5763	933	564	13	314	7	0	1602	732	61	0
Jihomoravský kraj	Hodonín	6842	7195	7195	10508	1137	772	14	197	16	0	1442	818	52	0
Jihomoravský kraj	Hustopeče	3200	3311	3311	7358	531	258	5	104	0	0	637	278	20	0
Jihomoravský kraj	Kyjev	5085	5272	5272	12139	698	412	7	153	1	0	924	574	22	0
Jihomoravský kraj	Vyškov	7121	7455	7455	9011	767	462	25	470	116	0	1723	1045	62	0
Jihomoravský kraj	Znojmo	10111	12044	12044	11458	1262	794	13	2992	63	2	1924	1364	1562	0
<b>Jihomoravský kraj</b>		<b>82781</b>	<b>88258</b>	<b>88258</b>	<b>80289</b>	<b>9278</b>	<b>5841</b>	<b>214</b>	<b>13754</b>	<b>1542</b>	<b>4</b>	<b>21247</b>	<b>11240</b>	<b>2116</b>	<b>2</b>

Vysvětlivky:

Počet řízení ... počet řízení, která byla ukončena provedením vkladu do katastru.

celkem ... údaj vypovídá o počtu předmětů řízení ve vztahu k jednotlivým řízením, nikoliv ve vztahu k nemovitostem.

Tab. č. 5 - Porovnání podílu práv (%) provedených vkladů v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském

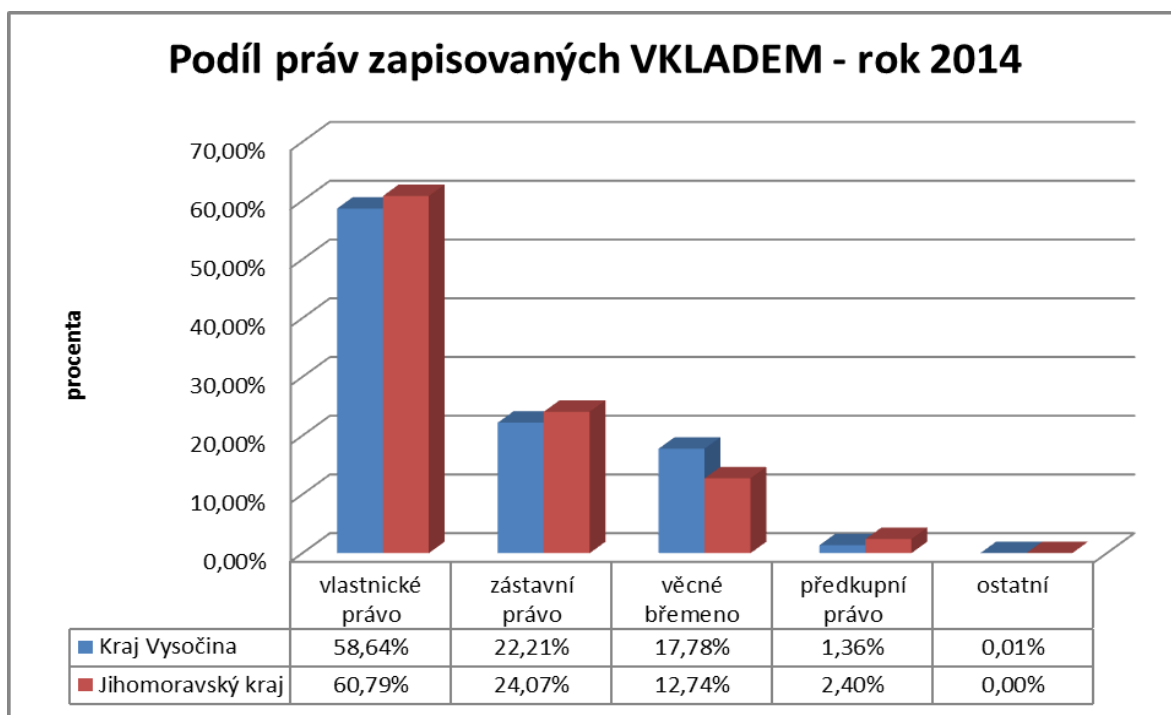
Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Počet řízení	Počet předmětů řízení												
			celkem	vlastnické právo								zástavní právo	věcné břemeno	předkupní právo	ostatní
				celkem [%]	k pozemk. parcelám	ke staveb. parcelám	k budovám	k rozest. budovám	k jednotkám	k rozest. jednotkám	k vodním dílům	celkem [%]	celkem [%]	celkem [%]	celkem [%]
Vysočina	Bystřice n. Pernšt.	1083	1159	65,14%	2244	179	91	2	45	0	1	13,98%	20,10%	0,78%	0,00%
Vysočina	Havlíčkův Brod	5570	6042	59,19%	7588	879	544	17	388	1	2	23,19%	15,86%	1,74%	0,03%
Vysočina	Jihlava	6044	6418	53,10%	5591	849	374	9	516	11	0	29,06%	16,84%	0,98%	0,02%
Vysočina	Mor. Budějovice	1304	1381	69,80%	2086	273	153	0	51	0	0	16,65%	12,60%	0,94%	0,00%
Vysočina	Pelhřimov	4614	4883	62,34%	7929	869	413	7	117	0	0	15,26%	20,93%	1,47%	0,00%
Vysočina	Telč	894	954	53,77%	1507	132	70	1	44	0	2	18,45%	27,15%	0,63%	0,00%
Vysočina	Třebíč	4987	5308	59,46%	6048	798	492	22	191	4	1	24,55%	14,86%	1,13%	0,00%
Vysočina	Velké Meziříčí	2245	2404	57,03%	2453	305	195	4	100	0	2	19,59%	21,13%	2,25%	0,00%
Vysočina	Žďár nad Sázavou	3188	3429	57,28%	3619	349	221	3	248	0	5	21,87%	19,34%	1,52%	0,00%
<b>Kraj Vysočina</b>		<b>29929</b>	<b>31978</b>	<b>58,64%</b>	<b>39065</b>	<b>4633</b>	<b>2553</b>	<b>65</b>	<b>1700</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>22,21%</b>	<b>17,78%</b>	<b>1,36%</b>	<b>0,01%</b>
Jihomoravský kraj	Blansko	3494	3721	50,69%	2180	354	254	6	306	31	0	27,06%	21,50%	0,73%	0,03%
Jihomoravský kraj	Boskovice	3487	3659	57,06%	3759	475	284	7	253	30	2	22,93%	19,29%	0,71%	0,00%
Jihomoravský kraj	Brno-město	21160	22096	61,71%	4073	1315	741	27	8240	1142	0	29,15%	8,54%	0,60%	0,00%
Jihomoravský kraj	Brno-venkov	15970	16946	53,40%	14040	1806	1300	97	725	136	0	27,78%	17,92%	0,89%	0,00%
Jihomoravský kraj	Břeclav	6311	6559	63,49%	5763	933	564	13	314	7	0	24,42%	11,16%	0,93%	0,00%
Jihomoravský kraj	Hodonín	6842	7195	67,87%	10508	1137	772	14	197	16	0	20,04%	11,37%	0,72%	0,00%
Jihomoravský kraj	Hustopeče	3200	3311	71,76%	7358	531	258	5	104	0	0	19,24%	8,40%	0,60%	0,00%
Jihomoravský kraj	Kyjov	5085	5272	71,17%	12139	698	412	7	153	1	0	17,53%	10,89%	0,42%	0,00%
Jihomoravský kraj	Vyškov	7121	7455	62,04%	9011	767	462	25	470	116	0	23,11%	14,02%	0,83%	0,00%
Jihomoravský kraj	Znojmo	10111	12044	59,73%	11458	1262	794	13	2992	63	2	15,97%	11,33%	12,97%	0,00%
<b>Jihomoravský kraj</b>		<b>82781</b>	<b>88258</b>	<b>60,79%</b>	<b>80289</b>	<b>9278</b>	<b>5841</b>	<b>214</b>	<b>13754</b>	<b>1542</b>	<b>4</b>	<b>24,07%</b>	<b>12,74%</b>	<b>2,40%</b>	<b>0,00%</b>

Vysvětlivky:

Počet řízení ... počet řízení, která byla ukončena provedením vkladu do katastru.

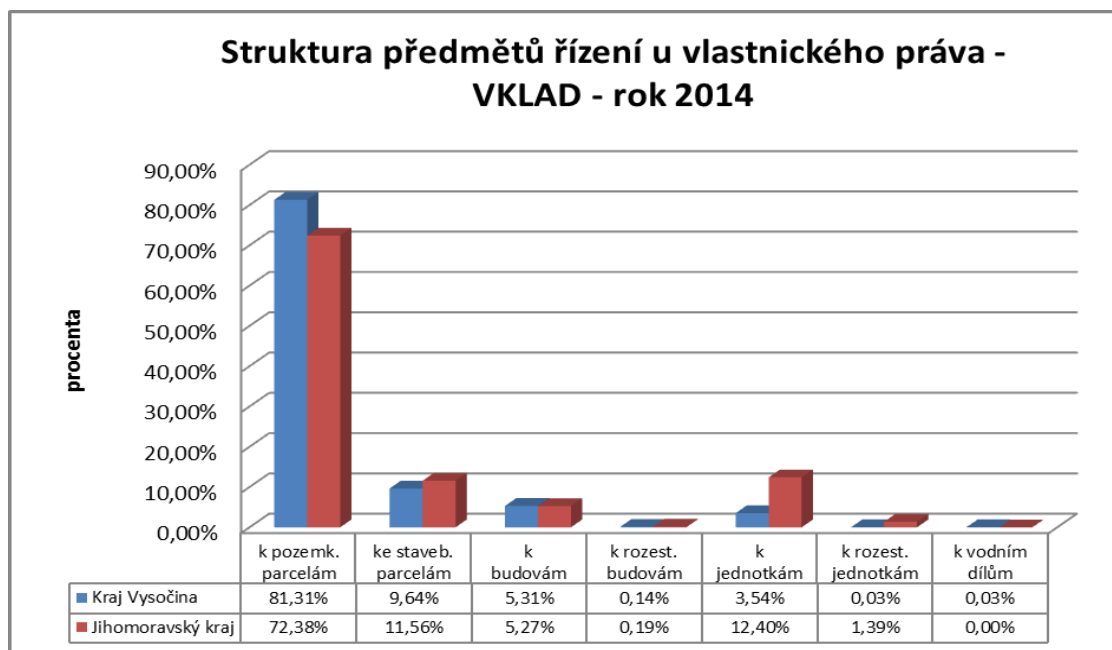
celkem ... údaj vypovídá o počtu předmětů řízení ve vztahu k jednotlivým řízením, nikoliv ve vztahu k nemovitostem.

Porovnání podílů práv zapisovaných vkladem v roce 2014 v jednotlivých krajích znázorňuje Graf č. 4. V obou krajích je podíl práv přibližně ve stejném poměru.



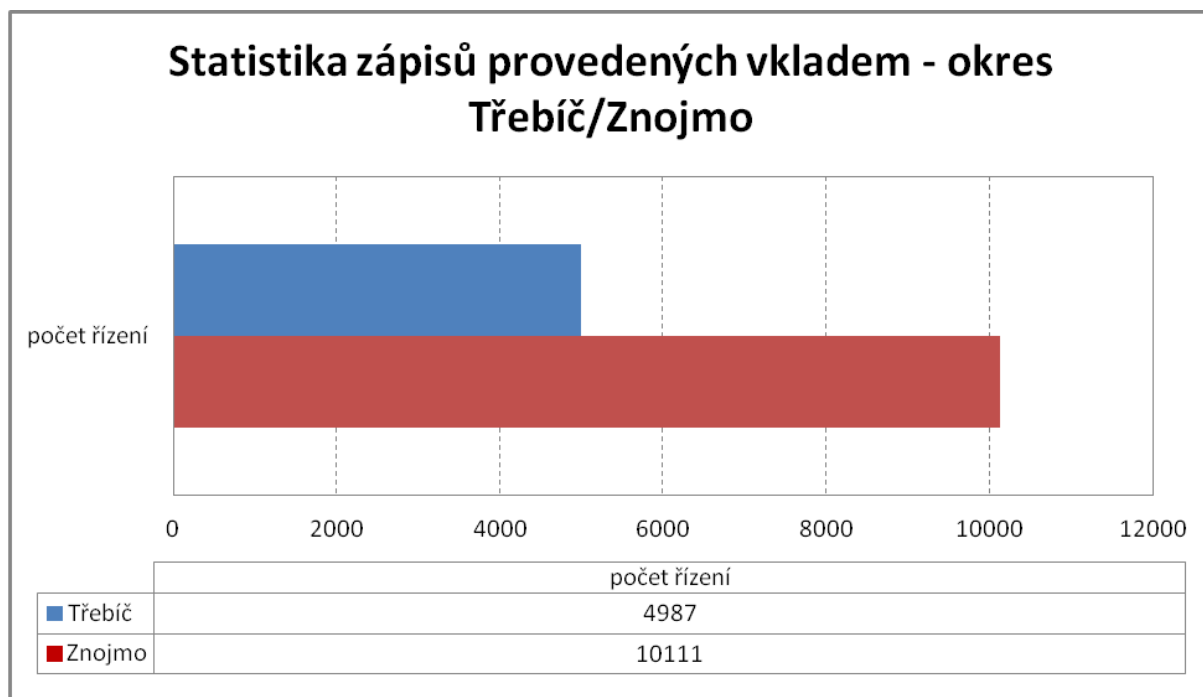
*Graf č. 4 - Porovnání podílu práv zapisovaných vkladem v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském v roce 2014*

Nejvýraznější rozdíly mezi podíly práv zapisovaných vkladem byly u věcných břemen, kdy v kraji Vysočina činil podíl 17,78% a v Jihomoravském kraji 12,4%.



*Graf č. 5 - Struktura u předmětů řízení u vlastnického práva – vklad – rok 2014*

V roce 2014 v Jihomoravském kraji v předmětu řízení k bytovým jednotkám je patrný výrazně vyšší podíl 12,40% oproti kraji Vysočina 3,54%. Na tento rozdíl mohl mít vliv množství bytové výstavby v jednotlivých regionech. V roce 2014 bylo v Jihomoravském kraji dokončeno 3244 bytů (tabulka č.3). V kraji Vysočina pouze bytů 1075. Celkově v kraji Vysočina poklesl index dokončených bytů (2014/2013) o 2,5% bodu. Na rozdíl od Jihomoravského kraje, kde došlo k 30% navýšení oproti roku 2013. Lze se také domnívat, že se projevil ve statistice kraje projekt města Znojma „Klíč 2018“, což je odprodej bytů v majetku města Znojma za velmi výhodných podmínek.



*Graf č. 6 - Statistika zápisů provedených vkladem – okres Třebíč/Znojmo*

Ačkoliv rozlohy obou regionů lze hodnotit jako přibližně stejné rozsáhlé (tabulka č.3), byl v roce 2004 v počet řízení zápisů provedených vkladem více jak dvojnásobný oproti okresu Znojmo.

Okresy Třebíč a Znojmo jsou v počtu obyvatel srovnatelné (tabulka č. 3). V okrese Znojmo bylo provedeno více jak dvojnásobné zapsání vkladů do katastru nemovitostí (graf č.6). Index 2014/2013 změny počtu obyvatel nám poukazuje na neměnicí se počet obyvatel v jednotlivých okresech, který by mohl mít vliv na počet vkladů v roce 2014.

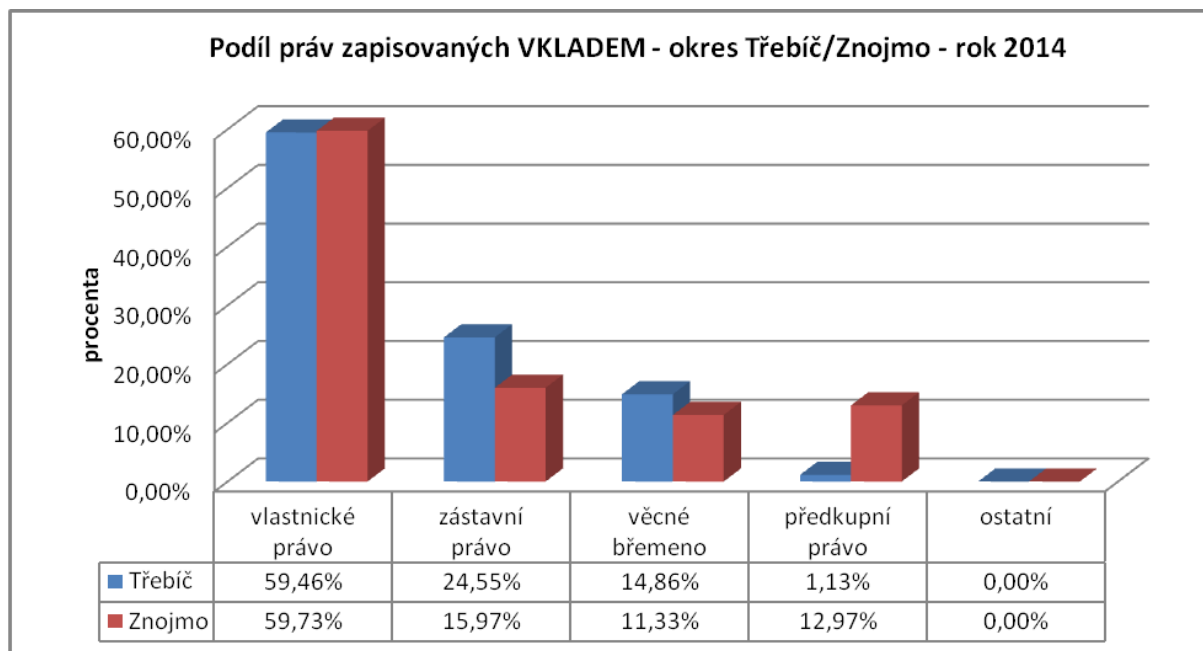
Jedním z dalších faktorů , který ovlivňuje trh s nemovitostmi je například míra nezaměstnanosti v daném regionu (tabulka č.3).

V roce 2014 byla míra nezaměstnanosti (tabulka č. 3) vyšší v okrese Znojmo (18,4%) než v okrese Třebíč (14,3%). V okrese Znojmo byla míra nezaměstnanosti o 4,1% vyšší a nebyla významným faktorem, který by ovlivnil trh s nemovitostmi v tomto regionu v roce 2014.

Porovnáním počtu ekonomických subjektů v tabulce č. 3 (fyzické osoby, obchodní společnosti, družstva) zjistíme v průměru stejné množství subjektů v kraji Jihomoravském. Hodnoty objemů výroby a tržeb v zemědělství, průmyslu, stavebnictví a cestovním ruchu nejsou bohužel k dispozici.



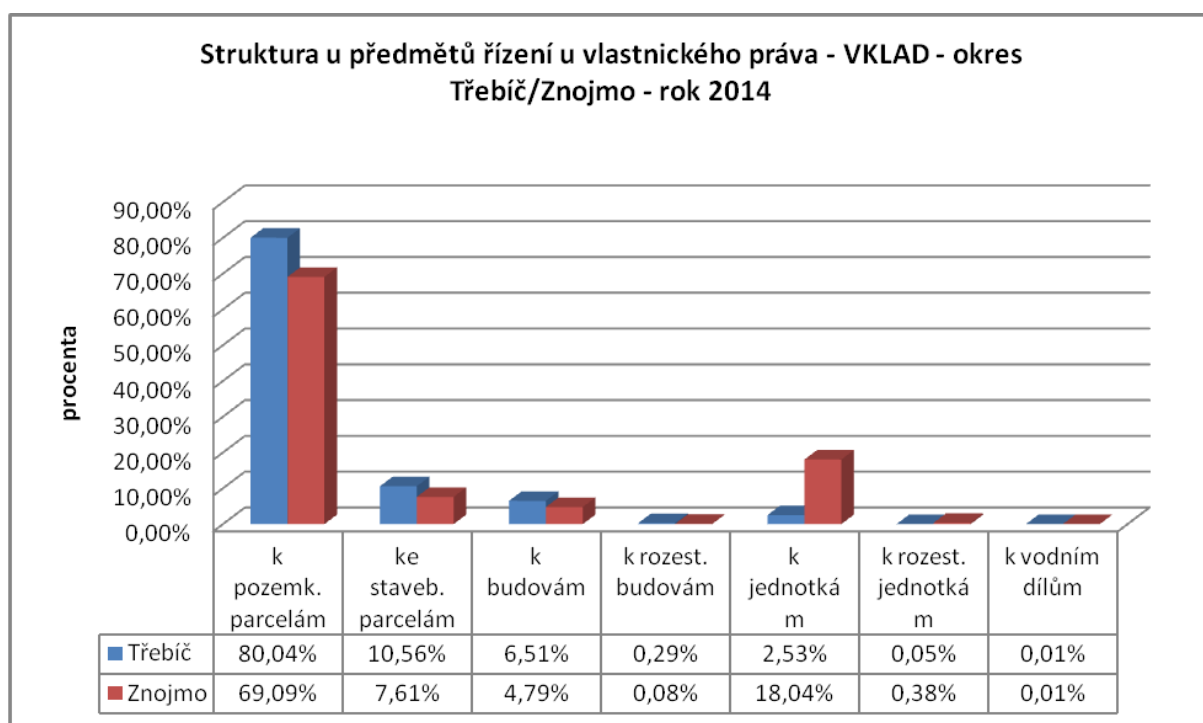
V grafech č. 7 a 8 jsou zaznamenány počty předmětů řízení a porovnány podíly práv (%) vkladů do katastru nemovitostí (KN) v okresech Třebíč a Znojmo. Tyto údaje jsou následně dále zpracovány a okomentovány.



*Graf č. 7 - Podíl práv zapisovaných VKLADEM okres Třebíč/ Znojmo – rok 2014*

V roce 2014 při porovnání rozdílů podílů práv zapisovaných vkladem mezi oběma okresy byly největší rozdíly v zástavním právu. Na Třebíčsku činí podíl 24,55% oproti Znojmsku 15,97%. Tento rozdíl může souviset s ekonomickou situací obyvatelstva v jednotlivých městech.

Výrazně vyšší podíl vkladů předkupním právem lze hodnotit na Znojmsku (12,97% oproti 1,13% v Třebíčsku). To je dáno především zvyklostmi některých realitních kanceláří a zemědělských družstev.



*Graf č. 8 - Struktura předmětů řízení u vlastnického práva – VKLAD –okres Třebíč/ Znojmo – rok 2014*

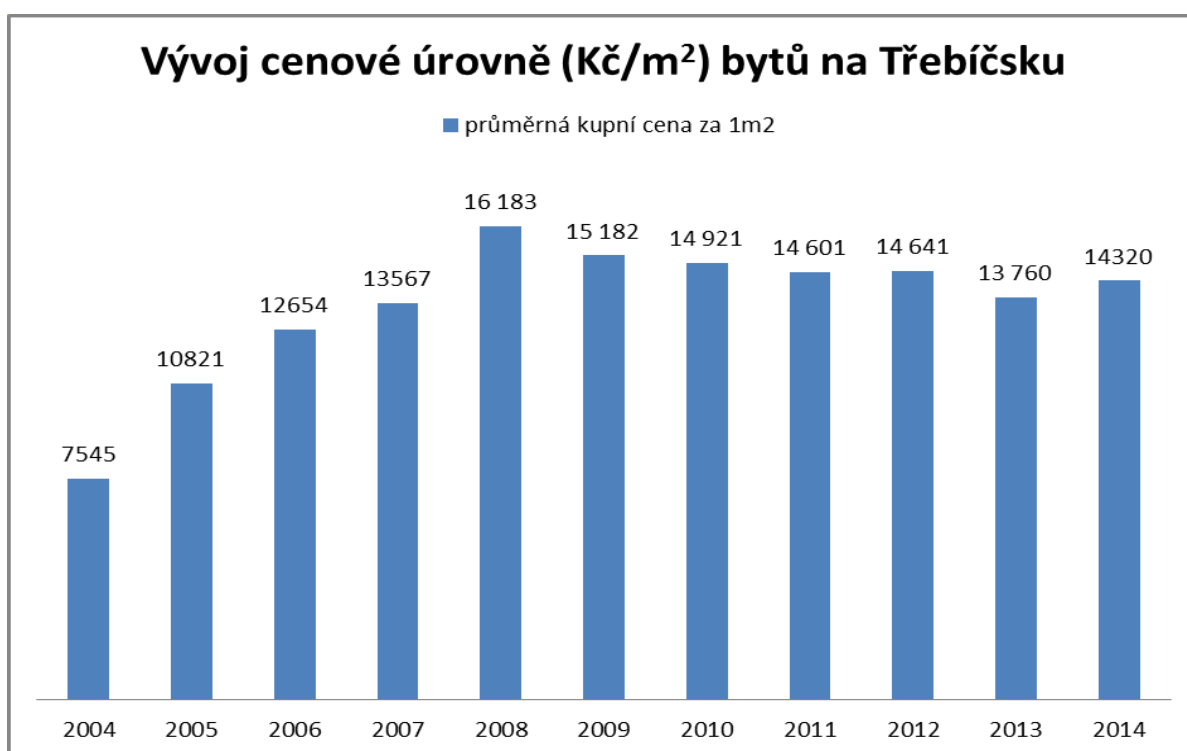
Stejně jako při porovnání u krajů Jihomoravského a Vysočina je výrazně vyšší podíl předmětů řízení vlastnického práva k bytovým jednotkám ve Znojmě (18,04% oproti 2,53% v Třebíči). Výrazně se zde projevil projekt města Znojma „Klíč 2018“, což je privatizace bytů ve vlastnictví města za velmi výhodných podmínek. V okrese Třebíč byl patrný v roce 2014 vyšší podíl (80,04%) řízení k pozemkovým parcelám.

Stejně jako při porovnání u krajů Jihomoravského a Vysočina je výrazně vyšší podíl předmětů řízení vlastnického práva k bytovým jednotkám ve Znojmě (18,04% oproti 2,53% v Třebíči). Výrazně se zde projevil projekt města Znojma „Klíč 2018“, což je privatizace bytů ve vlastnictví města za velmi výhodných podmínek. V Třebíči byl patrný v roce 2014 vyšší podíl (80,04%) řízení k pozemkovým parcelám.

### 4.1.3 Porovnání vývoje cen bytů na Znojemsku a Třebíčsku (2004 - 2014)

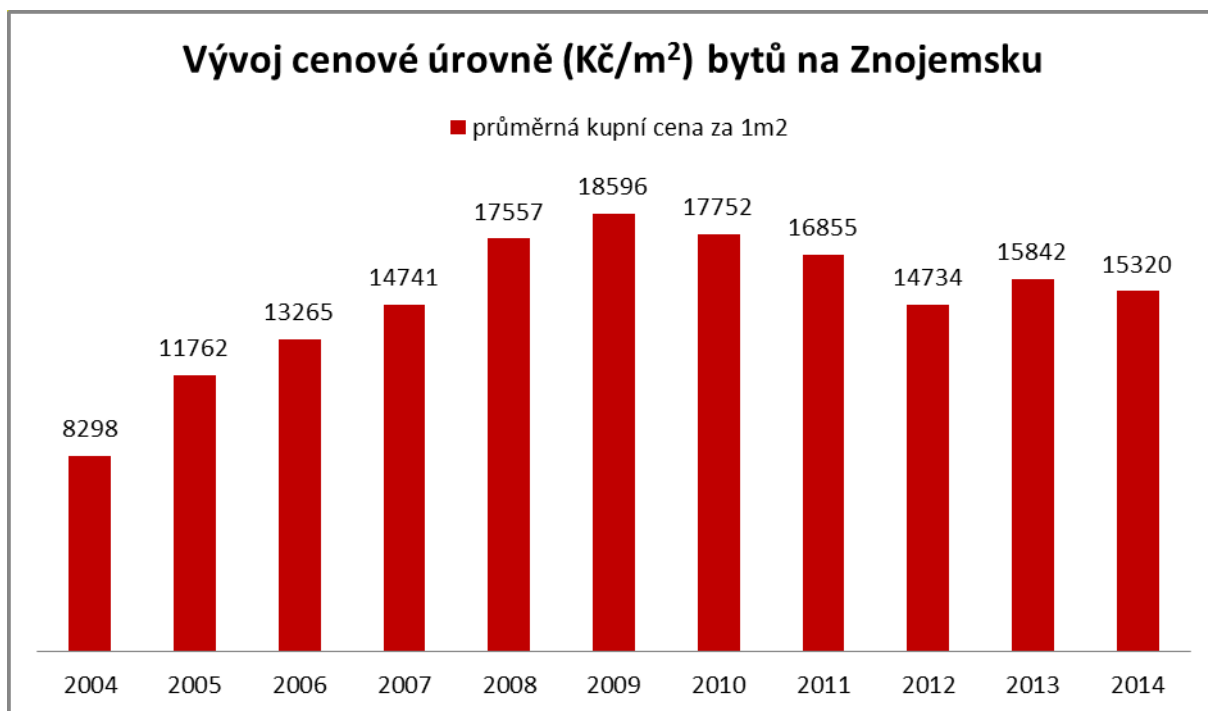
Při porovnávání cen bytů jsem vycházela z údajů českého statistického úřadu, který vychází z realizovaných obchodů opřené o evidenci přiznání k dani z převodu nemovitosti u příslušného finančního úřadu.

Sledovaný vývoj vychází z průměrných hodnot cen jednotkových v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za desetileté období od roku 2004.



Graf č. 9 - Vývoj cenové úrovně za období 2004-2014 – okres Třebíč

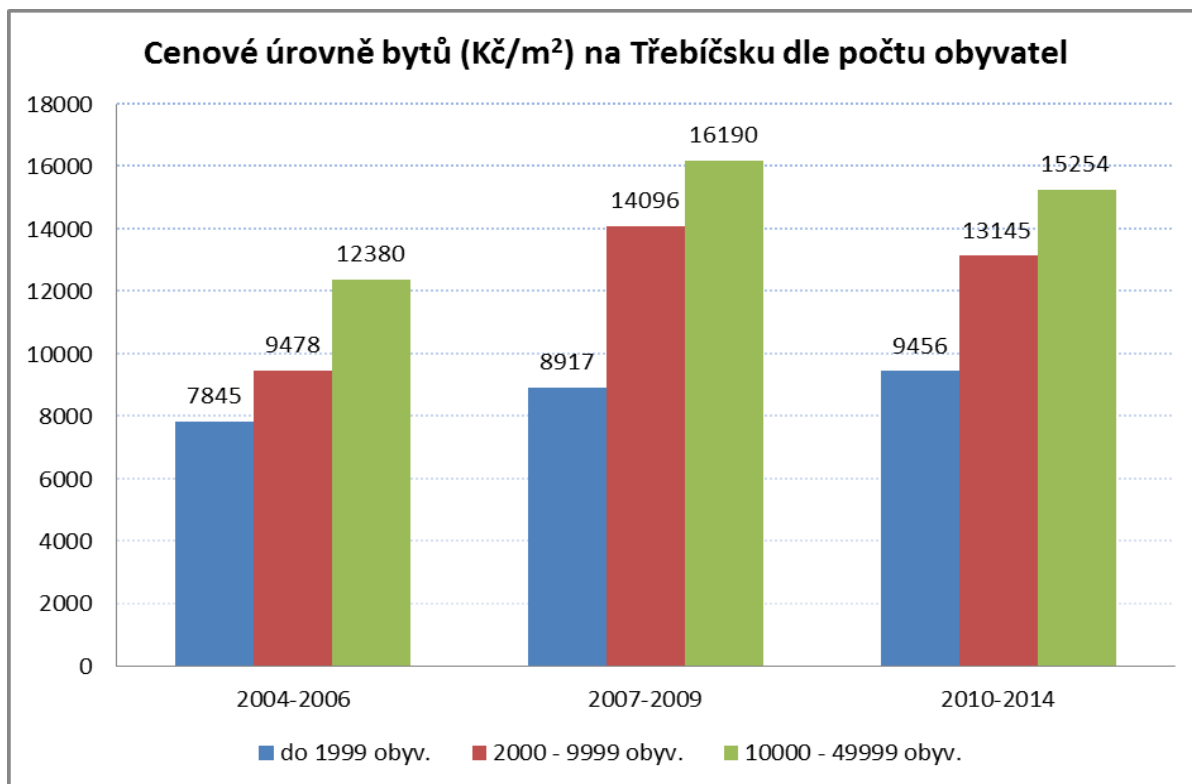
Trend růstu cen bytů lze konstatovat na Třebíčsku oproti Znojemsku jen do roku 2008 (graf č. 9). Na Znojemsku se zvyšovaly ceny až do roku 2009 (graf č. 10). V těchto obdobích došlo k nárůstu cen v obou případech více jak dvojnásobně. Nejvyšší průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v roce 2008 dosáhla na Třebíčsku 16.183 Kč, což je v porovnání se Znojemskem o 2.413 Kč méně. V roce 2009 došlo k poklesu ceny a od roku 2010 do roku 2014 lze hovořit na Třebíčsku o velmi pozvolné až relativní stagnaci cen bytů (průměrný pokles o 2.000Kč/m<sup>2</sup>), přičemž nejnižší průměrná hodnota byla 13.760 Kč. Na Znojemsku byl trend poklesů ceny bytů po roce 2009 výraznější (až 4000 Kč/m<sup>2</sup>).



*Graf č. 10 - Vývoj cenové úrovně bytů na Znojemsku (rok 2004-2014)*

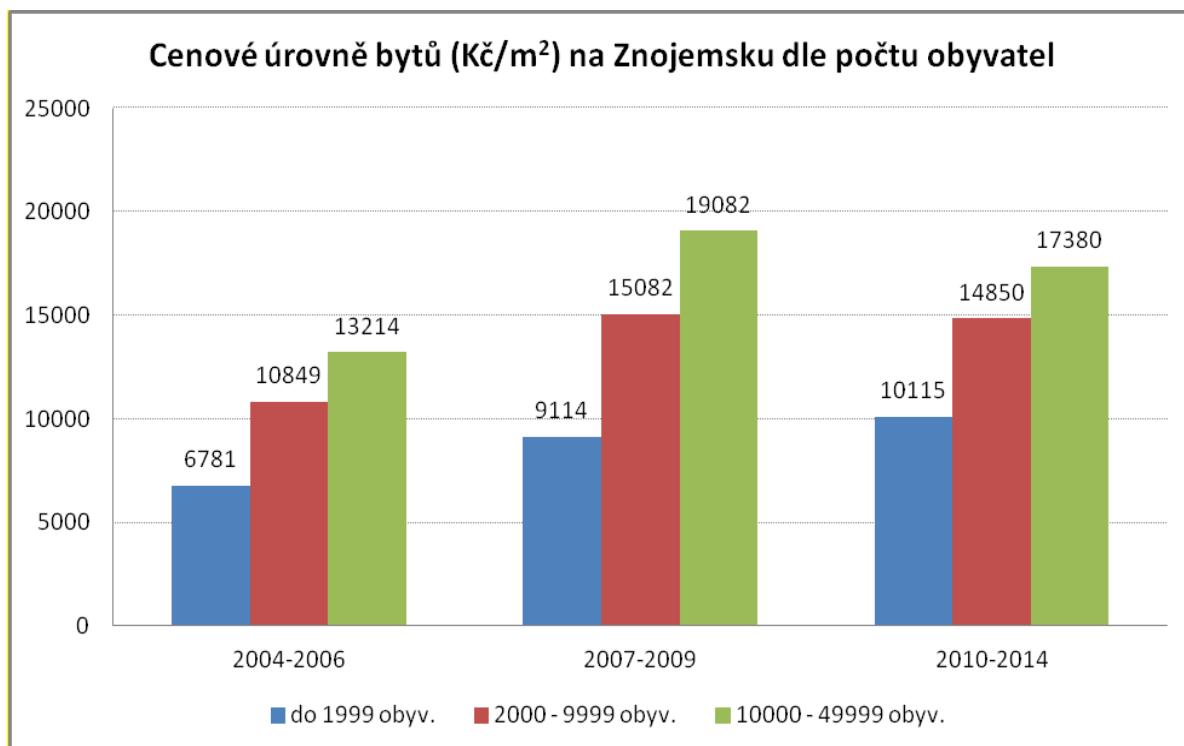
Z grafu č.10 je patrný nejvyšší nárůst cen od roku 2004 (8.298 Kč/m<sup>2</sup>) do roku 2009. Průměrný roční nárůst cen činil v těchto letech 12,7 %. Nejvyšší průměrná cena bytu byla 18.596 Kč za m<sup>2</sup>, což byl více jak dvojnásobek původní ceny. Od roku 2009 vlivem hospodářské krize je patrný pokles cen, který dosáhl nejnižší hodnoty v roce 2012. V roce 2013 došlo opět k nárůstu ceny, která opět v roce 2014 mírně poklesla.

Cenové úrovně v závislosti na počtu obyvatel obce, města, ve kterém se byty nacházejí, jsou patrné z grafů č. 11 a č.12. V porovnání obou regionů je zde patrný obecně známý trend, že s rostoucím počtem obyvatel obce roste i jednotková cena sledovaných nemovitostí.



*Graf č. 11 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč dle počtu obyvatel*

V obcích s počtem obyvatel do 1999 rostly ceny bytů pozvolna v každém období. V obcích a městech od 2000 do 49999 obyvatel rostly ceny bytů ve všech obdobích až do roku 2009. V letech 2010-2014 lze pozorovat pokles cen. Nejvyšší ceny bylo dosaženo u obcí s počtem obyvatel převyšujícím 10.000, kde se cena na konci roku 2009 vyšplhala na 19.082 Kč/m<sup>2</sup> na Znojemsku. Na Třebíčsku dosáhly byty v období 2007-2009 nejvyšší cenu 16.190 Kč/m<sup>2</sup>.

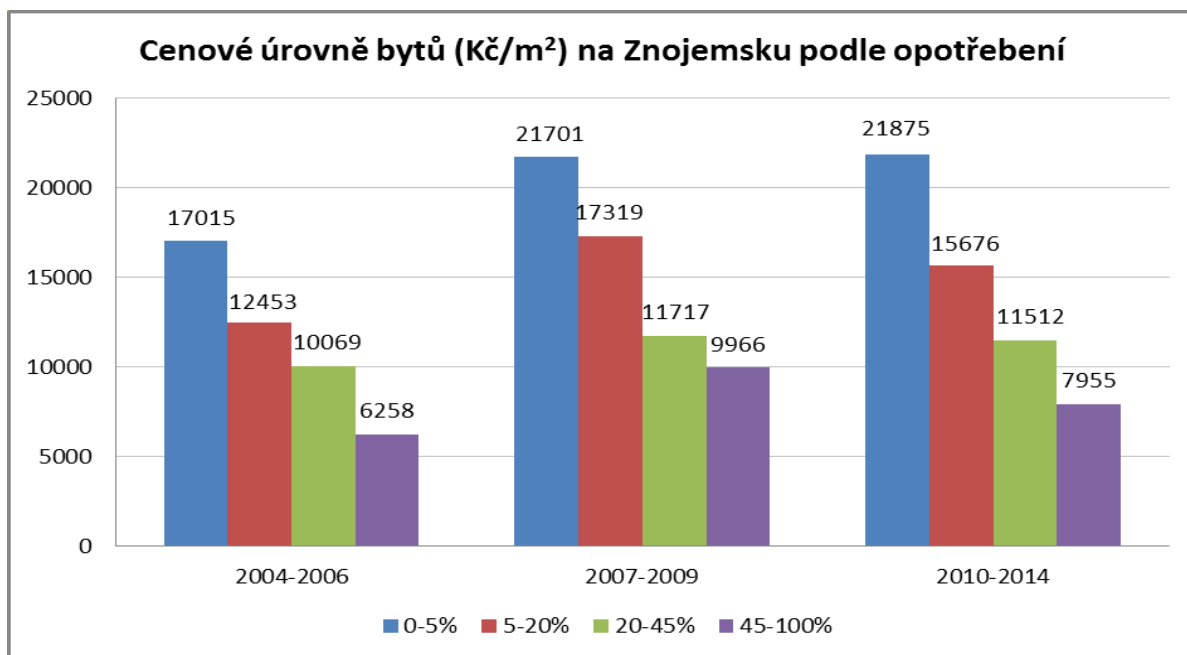


*Graf č. 12 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč dle počtu obyvatel*

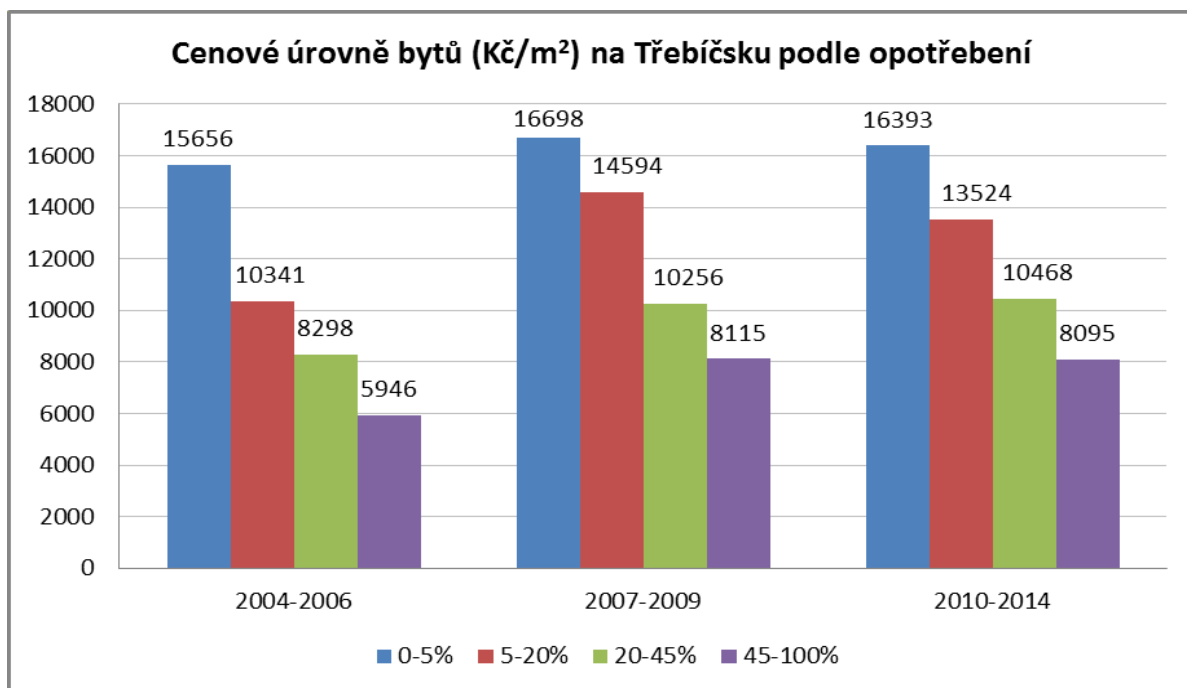
Vývoj cenové úrovně bytů v závislosti na opotřebení v jednotlivých obdobích znázorňují grafy č. 13 a č. 14. Míru opotřebení určuje odhadce, na jehož základě byla vyměřena daň z převodu nemovitosti při realizaci prodeje nebo koupě. Z trendů uvedených v grafech lze konstatovat, že jednotkové ceny u novostaveb (opotřebení 0-5%) neklesají na Znojemsku ani po roce 2009. Nejvyšší ceny 21.875 Kč/m<sup>2</sup>, dosáhly novostavby během období 2010-2014.

V regionu Třebíč v období po roce 2009 došlo u novostaveb k mírnému poklesu cen. Nejvyšší ceny 16.698 Kč/m<sup>2</sup>, dosáhly novostavby během období 2007-2009.

Byty s větším opotřebením postupně rostly a od roku 2009 začaly klesat na Znojemsku. Na Třebíčsku byl pokles cen v tomto období pozvolnější. Naopak mírného nárůstu dosáhla kategorie bytů s opotřebením 20-45%.



*Graf č. 13 - Cenové úrovně bytů v okrese Znojmo podle opotřebení*



*Graf č. 14 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč podle opotřebení*

Hodnocením jednotlivých statistických ukazatelů ceny bytů lze konstatovat, že největší vliv na cenu v obou regionech má míra opotřebení, dále časové období a velikost obce, v níž se bytová jednotka nachází. Ceny bytů jsou ovlivněny především polohou a stářím výstavby.

V posledních obdobích lze konstatovat na Třebíčsku i na Znojemsku stagnaci cen novostaveb. Nová výstavba se omezuje pouze na jednotky nových bytů. Především jde o rekonstrukce v podkroví starších cihlových domů. Ceny bytů obecně klesají, zejména starší panelové výstavby, kde pokles může dosahovat až třiceti procent. Nabídka nad poptávkou převažuje ale také u novostaveb.

Nejvíce vývoj cen bytů od roku 2012 ovlivnila stále probíhající privatizace bytového fondu města Znojma s názvem Klíč 2018. Cílem je prodej více než 2000 bytových jednotek do soukromého vlastnictví. V první fázi byly městské byty nabízeny nájemcům za 40% odhadní ceny. V druhém kole bylo možno zakoupit volné byty v majetku města Znojma obálkovou metodou, přičemž bylo určeno minimální podání 50 % z ceny tržní/obvyklé. V současné době se připravuje třetí vlna nabídek k odprodeji.

Vzhledem k rozsahu a výhodnosti nabízených cen se projevil tento krok i ve statistických ukazatelích oproti regionu Třebíč. Nejnižší pokles ceny bytů na Znojemsku opotřeбенých ze 45-100% za období 2010-2014 dosáhl 7.955 Kč/m<sup>2</sup>. Oproti tomu na Třebíčsku činila nejnižší cena za stejné období 8.095 Kč/m<sup>2</sup>.

Výhodnost odprodeje obecních bytů za 40-50% tržní ceny a převis nabídky nad poptávkou na Znojemsku lze spatřovat jako hlavní důvod pokračování trendu poklesů cen zejména starších bytů i v budoucnosti.

U nově plánovaných a vystavěných bytů lze velice těžce odhadnout další vývoj cen. Pravděpodobně lze očekávat stagnaci nebo velice mírný nárůst v obou regionech.





## 5 ZÁVĚR

Analýzou a porovnáváním aspektů realitního trhu mezi kraji Jihomoravským a Vysočinou, dle statistických údajů za rok 2014 byly zjištěny zásadní rozdíly především v množství zápisů provedených vkladem. V kraji Jihomoravském je uskutečňován více jak dvojnásobek vkladů. Tato skutečnost odráží nejen rozdíl v počtu obyvatel mezi jednotlivými kraji, ale i v počtu ekonomických subjektů, tržeb v průmyslu, stavebnictví a cestovním ruchu. V kraji Jihomoravském dosahovaly tržby vyšších objemů (řádově trojnásobku) oproti kraji Vysočina.

Hodnocení podílů práv zapisovaných vkladem za rok 2014 nevykazuje na významné rozdíly mezi kraji.

Porovnáváním struktury u vlastnického práva za rok 2014 lze mezi kraji konstatovat rozdíly. V kraji Vysočina je především výraznější podíl uskutečněných vkladů týkajících se pozemkových parcel. Celkem o 8,93 % více jak v kraji Jihomoravském, přičemž vzhledem k rozloze, počtu obyvatel a celkovému množství vkladů by se dal očekávat trend opačný.

V roce 2014 v Jihomoravském kraji v předmětu řízení k bytovým jednotkám je patrný výrazně vyšší podíl 12,40% oproti kraji Vysočina 3,54%. Ve statistických ukazatelích se výrazně projevil rozdíl v množství bytové výstavy v jednotlivých regionech. V roce 2014 bylo v Jihomoravském kraji dokončeno 3244 bytů.

Hodnocením statistických údajů realitních trhů okresů Znojmo a Třebíč jsem došla k závěru, že ačkoliv jsou si tyto okresy velice podobny rozlohou, druhy pozemků a v počtu obyvatel, realitní trh v okrese Znojmo má dynamičtější charakter. Ten se projevuje vyšším počtem vkladů. V roce 2014 byl počet vkladů ve Znojmě více jak dvojnásobný, 10111 oproti Třebíči 4987.

V roce 2014 při porovnání rozdílů podílů práv zapisovaných vkladem mezi oběma městy byly největší rozdíly v zástavním právu. V okrese Třebíč činí podíl 24,55 % oproti Znojmě 15,97%. Tento rozdíl může souviset s ekonomickou situací obyvatelstva v jednotlivých regionech.

Výrazně vyšší podíl vkladů předkupním právem lze spatřovat ve Znojmě (12,97% oproti 1,13% v Třebíči). To je dáno především zvyklostmi realitních kanceláří a zemědělských družstev. Při porovnání podílu struktury předmětu řízení bylo v Třebíči zapsáno více vkladů k pozemkovým parcelám (80,04%) než ve Znojmě (69,09%).

Stejně jako při porovnání u krajů Jihomoravského a Vysočina je výrazně vyšší podíl předmětů řízení vlastnického práva k bytovým jednotkám ve Znojmě (18,04% oproti 2,53% v Třebíči). Výrazně se zde projevil převis nabídky důsledkem privatizace bytů městem Znojmem za velmi výhodných podmínek.

Porovnáváním růstu cen bytů za období mezi lety 2004-2014 mezi okresy Znojmo a Třebíč lze pozorovat rozdíly v dynamikách trendů. Na Třebíčsku oproti Znojmsku rostly ceny jen do roku 2008. Na Znojmsku se zvyšovaly ceny až do roku 2009. V těchto obdobích došlo k nárůstu cen v obou případech více jak dvojnásobně. Nejvyšší průměrná cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy v roce 2008 dosáhla na Třebíčsku 16.183 Kč, což je v porovnání se Znojmskem o 2.413 Kč méně. V roce 2009 došlo k poklesu ceny a od roku 2010 do roku 2014 lze hovořit na Třebíčsku o velmi pozvolné až relativní stagnaci cen bytů (nejnižší průměrný pokles o 2.423Kč/m<sup>2</sup>), přičemž nejnižší průměrná hodnota v roce 2013 byla 13.760 Kč. Na Znojmsku byl trend poklesů ceny bytů po roce 2009 výraznější (až 3.862 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2013). Rozdílné průběhy lze vysvětlit ekonomickou situací jednotlivých regionů. Na Třebíčsku se projevila celosvětová ekonomická krize roku 2009 téměř okamžitě. Porovnáním obou regionů a cenových úrovní bytů v závislosti na počtu obyvatel obce, města, ve kterém se byty nacházejí, je zde patrný obecně známý trend, že s rostoucím počtem obyvatel obce roste i jednotková cena sledovaných nemovitostí.

V současné době se nacházíme v období, kdy lze hodnotit pomalý růst cen jako výhodný pro koupi nemovitosti. Po překonání ekonomické krize roku 2009 po propadech cen v následujících letech lze nyní předpokládat návrat pomalého růstu cen. Nelze však očekávat tak velký nárůst jako v letech 2004-2008 vzhledem k převyšující nabídce bytů nad poptávkou.

Závěrem po hodnocení jednotlivých faktorů ovlivňujících trh s byty a vývojů cen v jednotlivých regionech, mohu doporučit v současné době především investice do novostaveb, které nepodléhají výrazným výkyvům v cenách za jednotku plochy ani při hospodářských krizích. Popřípadě investice do nemovitostí, které se nacházejí v atraktivních a žádaných lokalitách větších měst. Ty vzhledem k současnému vývoji cen znovu získávají na nominální hodnotě a z hlediska dlouhodobého vývoje mohou znamenat dobrou investici.

Cíle nastíněné v úvodu této práce jsem podle mého názoru splnila. Podařilo se mi charakterizovat trh s nemovitostmi, vysvětlit jeho základní pojmy, analyzovat vliv hospodářských faktorů na tento trh ve vybraných regionech.

## **6 POUŽITÉ ZDROJE**

### **6.1 LITERATURA V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ**

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání.

Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46.

Strategie regionů a rozvoj podnikání po vstupu do EU: [sborník příspěvků ze stejnojmenné konference konané dne 6. října 2004 v zasedacím sále Jihomoravského kraje v Brně]. 1. vyd. V Brně: Masarykova univerzita, 2004, 299 s. ISBN 80-210-3520-X.

SKOKAN, Karel. Konkurenceschopnost, inovace a klastry v regionálním rozvoji. Vyd. 1. Ostrava: Repronis, 2004, 159 s. ISBN 80-732-9059-6. s.51  
Martin BALEJ – Regionální rozvoj/regionalizace, Univerzita J.E.Purkyně v Ústí n/Labem r.2002, 120str.

MU: Manual k PZ „Hrotovicka“

Strategie udržitelného rozvoje města Třebíč do roku 2015 a Systém strategického plánování (2006)  
[SURM Třebíč 2006-2015]

### **6.2 LEGISLATIVA, V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ**

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 269/2006 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitosti (katastrální zákon)

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon)

### 6.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE

Realitní kanceláře: Definice realitní kanceláře a makléře [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>

Český úřad zeměměřičský a katastrální: Katastrální úřady [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

Kraj Vysočina: Znak kraje Vysočina [online]. [cit. 2015-09-15]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/znak-kraje-vysocina/d-4000095>

Region Vysočina: NEJ Vysočiny [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.region-vysocina.cz/nej-vysociny>

Dovolená Česko: Kraj Vysočina [online]. [cit. 2015-08-20]. Dostupné z: <http://www.dovolena-cesko.com/kraj-vysocina>

Jihomoravský kraj: Erb Jihomoravského kraje [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.kraj-jihomoravsky.cz/>

Jižní Morava: Turistické oblasti [online]. [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.jizni-morava.cz/turisticke-oblasti>

Jihomoravský kraj: Základní údaje o Jihomoravském kraji [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=27204>

Visit Třebíč: Turistické informace [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.visittrebic.eu/turisticke-informace/>

Město Třebíč: Historie města [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/historie/ms-8957/p1=905>

Český statistický úřad: Okres Třebíč [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi>

TPočasí: Klima města Třebíč [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.tpocasi.cz/zajimavosti/klima-mesta-trebic/>

Visit Třebíč: Památky v Třebíči [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.visittrebic.eu/pamatky-v-trebici/>

Město Třebíč: Rozvoj města [online]. [cit. 2015-08-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/rozvoj-mesta/ds-1203/p1=8895>

Doprava Třebíč [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: <http://www.doprava-trebic.cz/>

Město Třebíč: Úsek rozvoje [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.trebic.cz/rozvoj-mesta/ds-1203/p1=8895>

Znojemsko: O regionu [online]. [cit. 2015-07-11]. Dostupné z: <http://www.znojemsko.info/o-regionu.php?region=znojemsko>

Meteoblue: Znojemsko [online]. [cit. 2015-09-11]. Dostupné z: [https://www.meteoblue.com/cs/po%C4%8Das%C3%AD/p%C5%99edpov%C4%9B%C4%8F/year-climate/znojmo\\_%C4%8Cesk%C3%A1-republika\\_3061344](https://www.meteoblue.com/cs/po%C4%8Das%C3%AD/p%C5%99edpov%C4%9B%C4%8F/year-climate/znojmo_%C4%8Cesk%C3%A1-republika_3061344)

Znojemská beseda: Pořádáme [online]. [cit. 2015-09-15]. Dostupné z: <http://www.znojemskabeseda.cz/poradame/>

Znojmo: Turistické cíle [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/>

Znojmo: Turistické cíle [online]. [cit. 2015-08-01]. Dostupné z: [http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/.znojmocity.cz/vismo/fulltext.asp?hledani=1&id\\_org=19341&id\\_osnovy=60179&n=mesto-a-samosprava&p1=60179&query=doprava&submit.x=0&submit.y=0](http://www.znojmo.biz/pamatky-turisticke-cile/.znojmocity.cz/vismo/fulltext.asp?hledani=1&id_org=19341&id_osnovy=60179&n=mesto-a-samosprava&p1=60179&query=doprava&submit.x=0&submit.y=0)

Znojmo City: Úvodní informace o Znojmě [online]. [cit. 2015-06-25]. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/uvodni-informace-o-znojme/d-3021/p1=62877>

## 6.4 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1- Znak kraje Vysočina .....</i>	<i>40</i>
<i>Obr. č. 2 - Umístění Kraje Vysočina .....</i>	<i>42</i>
<i>Obr. č. 3, Znak Jihomoravského kraje .....</i>	<i>43</i>
<i>Obr. č. 4 - Mapa místních částí města Třebíč .....</i>	<i>46</i>
<i>Obr. č. 5 - Historický územní vývoj ve městě Třebíč .....</i>	<i>52</i>

## 6.5 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Druhy pozemků ve městě Třebíč.....	48
Tab. č. 2 - Druhy pozemků města Znojmo.....	58
Tab. č. 3 - Vybrané hospodářské ukazatele v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském.....	64
Tab. č. 4 - Počet předmětů řízení v krajích Vysočina a kraji Jihomoravském v roce 2014...	67

Tab. č. 5 - Porovnání podílu práv (%) provedených vkladů v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském.....	68
--	----

## 6.6 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Podíl druhů pozemků (v %) na celkové rozloze - město Třebíč.....	49
Graf č. 2 - Podíl druhů pozemků (%) na celkové rozloze - město Znojmo.....	58
Graf č. 3 - Statistika zápisů provedených vkladem v jednotlivých krajích.....	65
Graf č. 4 - Porovnání podílu práv zapisovaných vkladem v kraji Vysočina a kraji Jihomoravském v roce 2014.....	69
Graf č. 5 - Struktura u předmětů řízení u vlastnického práva – vklad – rok 2014.....	70
Graf č. 6 - Statistika zápisů provedených vkladem – Třebíč/Znojmo.....	71
Graf č. 7 - Podíl práv zapisovaných vkladem okres Třebíč a Znojmo – rok 2014.....	72
Graf č. 8 - Struktura předmětů řízení u vlastnického práva – VKLAD –okres Třebíč a Znojmo – rok 2014.....	73
Graf č. 9 - Vývoj cenové úrovně za období 2004-2014 – okres Třebíč.....	74
Graf č. 10 - Vývoj cenové úrovně bytů na Znojemsku (rok 2004-2014) .....	75
Graf č. 11 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč dle počtu obyvatel.....	76
Graf č. 12 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč dle počtu obyvatel.....	77
Graf č. 13 - Cenové úrovně bytů v okrese Znojmo podle opotřebení.....	78
Graf č. 14 - Cenové úrovně bytů v okrese Třebíč podle opotřebení.....	78